

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

unibail-rodamco

Paris, Schiphol, le 21 avril 2009

Communiqué de presse

ÉMISSION PAR UNIBAIL-RODAMCO D'OBLIGATIONS À OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANE)

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques qui figureront dans le prospectus qui sera soumis au visa de l'AMF.

Paris, le 21 avril 2009 – Unibail-Rodamco (la « **Société** » ou « **Unibail-Rodamco** ») lance aujourd'hui une émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et en Actions Nouvelles et/ou Existantes Unibail-Rodamco (ORNANE) à échéance au 1^{er} janvier 2015 (les « **Obligations** ») d'un montant d'environ 500 millions d'euros, susceptible d'être porté à environ 575 millions d'euros en cas d'exercice par Unibail-Rodamco de la totalité d'une clause d'extension.

La valeur nominale unitaire des Obligations fera apparaître une prime d'émission comprise entre 25% et 30% par rapport au cours de référence¹ de l'action Unibail-Rodamco sur le marché Euronext Paris.

Les Obligations porteront intérêt à un taux annuel compris entre 3,25% et 3,75% payable à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2010. Par exception, pour la période courant du 29 avril 2009, date de règlement-livraison des Obligations, au 31 décembre 2009, il sera mis en paiement le 1^{er} janvier 2010 un premier coupon court.

La date d'émission et de règlement-livraison des Obligations est prévue le 29 avril 2009.

Les fonds issus de l'émission d'ORNANE permettront de répondre aux besoins généraux de financement du groupe Unibail-Rodamco et notamment de financer ses projets de développement futurs ou existants. Cette opération permettra également au Groupe de diversifier ses sources de financement.

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de souscription, et l'offre des Obligations ne constitue pas une offre au public dans tout autre pays que la France, dans les conditions indiquées ci-après.

¹ Le cours de référence sera égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de la Société constatés sur Euronext Paris depuis l'ouverture de la séance de bourse du 21 avril 2009 jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

En France,

- l'offre des Obligations sera réservée, dans un premier temps, aux seuls investisseurs qualifiés au sens de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ;
- à l'issue du placement auprès des investisseurs qualifiés, et après fixation des conditions définitives de l'émission, un prospectus sera soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers afin de permettre la souscription du public en France pour une période de 3 jours de bourse.

La fixation des modalités définitives de l'émission est prévue le 21 avril 2009.

Cette émission est dirigée par Morgan Stanley & Co International Plc (« **Morgan Stanley** »), agissant en tant que Coordinateur Global et Chef de File et Teneur de Livre Associé, ainsi qu'ABN AMRO Corporate Finance France S.A. (« **ABN Amro** ») et **Société Générale Corporate & Investment Banking**, agissant en tant que Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relations Presse

Maxence Naouri
+33 1 53 43 75 47

Relations investisseurs

Fabrice Mouchel
+33 1 53 43 73 03

Pierre Juge
+31 20 658 2515

www.unibail-rodamco.com

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

Modalités principales des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE)

Émetteur des Obligations	Unibail-Rodamco (« Unibail-Rodamco »), coté sur le Compartiment A du marché d'Euronext Paris de NYSE Euronext et sur Euronext Amsterdam de NYSE Euronext.
Capital social au 20 avril 2009	422 666 900 euros, composé de 84 533 380 actions ordinaires
Secteur d'activité selon classification ICB	8 600 : Real Estate 8 670 : Real Estate Investment Trusts 8672 : Retail REITs
Codes de l'action Unibail-Rodamco	ISIN FR0000124711 – Unibail-Rodamco.
Montant nominal de l'émission	L'emprunt est d'un montant nominal total d'environ 500 millions d'euros, susceptible d'être porté à environ 575 millions d'euros par exercice de la totalité d'une clause d'extension au gré d'Unibail-Rodamco.
Valeur nominale unitaire des Obligations	La valeur nominale unitaire des Obligations fera apparaître une prime d'émission comprise entre 25% et 30% par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action Unibail-Rodamco constatés sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext depuis l'ouverture de bourse du 21 avril 2009 jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives de l'émission.
Suppression du droit préférentiel de souscription/délai de priorité	Les actionnaires d'Unibail-Rodamco ont renoncé à leur droit préférentiel de souscription. Il n'est pas prévu de délai de priorité, le nombre maximal d'actions nouvelles pouvant être émises représentant en tout état de cause moins de 10% du capital d'Unibail-Rodamco.
Intention des actionnaires	Aucun des actionnaires n'a fait part à Unibail-Rodamco de ses intentions quant à sa participation à la présente émission.
Placement institutionnel	Le placement des Obligations auprès d'investisseurs institutionnels (y compris auprès d'investisseurs qualifiés en France) aura lieu le 21 avril 2009.
Souscription du public	Après attribution du visa par l'AMF sur un prospectus, la souscription sera ouverte au public en France le 22 avril 2009 et jusqu'au 24 avril 2009.
Prix d'émission	Les Obligations seront émises au pair.

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

Date de jouissance et de règlement des Obligations	Prévue le 29 avril 2009.
Maturité	1 ^{er} janvier 2015.
Durée de l'emprunt	5 ans et 247 jours.
Intérêt annuel	Chaque Obligation portera un intérêt annuel compris entre 3,25% et 3,75%, appliqué à sa valeur nominale, payable à terme échu le 1 ^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1 ^{er} janvier 2010. Par exception, pour la période courant du 29 avril 2009, date de règlement livraison des Obligations, au 31 décembre 2009, il sera mis en paiement le 1 ^{er} janvier 2010 un premier coupon court.
Taux de rendement annuel actuariel brut	Compris entre 3,25% et 3,75% à la date de règlement-livraison des Obligations (en l'absence d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions (tel que défini ci-dessous) et en l'absence d'amortissement ou de remboursement anticipé).
Amortissement normal	Les Obligations seront amorties en totalité le 1 ^{er} janvier 2015 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair.
Amortissement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco	Possible, au gré d'Unibail-Rodamco : <ul style="list-style-type: none">• à tout moment et sans limitation de prix, ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres publiques ; ou• à compter du 1^{er} janvier 2013, au pair majoré des intérêts courus, si la moyenne arithmétique, calculée sur 20 jours de bourse consécutifs 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), tel que défini ci-après, à chaque date excède 130% de la valeur nominale des Obligations ; ou• à n'importe quel moment au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date d'émission) si le nombre d'Obligations restant en circulation est inférieur à 15% des Obligations émises.
Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle au gré des Obligataires	Chaque porteur d'Obligations (un « Obligataire ») pourra exiger l'amortissement anticipé de ses Obligations au pair majoré des intérêts courus en cas de changement de contrôle hostile d'Unibail-Rodamco. A l'initiative du représentant de la masse, sur décision de l'assemblée des Obligataires, l'ensemble des Obligations pourra être remboursé au pair majoré intérêts courus en cas de changement de contrôle amical d'Unibail-Rodamco et d'une dégradation de deux niveaux de la notation de la dette à long terme d'Unibail-Rodamco.
Exigibilité anticipée des Obligations	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 majoré des intérêts courus en cas de survenance de certains événements (tels que défaut de paiement, inexécution d'obligations au titre des

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

Obligations, défaut croisé d'Unibail-Rodamco ou de l'une de ses Filiales Principales portant sur une dette d'un montant supérieur à 15 millions d'euros, ouverture d'une procédure collective, cessation d'une partie substantielle de son activité, non cotation des actions d'Unibail-Rodamco sur un marché réglementé) et si Unibail-Rodamco n'y a pas remédié au jour de la réception de la notification.

Exercice du Droit d'Attribution d'Actions

Possible au gré des Obligataires :

1) Pendant la période allant du 29 avril 2009 (inclus) au 31 décembre 2012 (inclus) dans les cas suivants :

- (a) du 29 avril 2009 (inclus) jusqu'au 31 décembre 2012, 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 (tel que défini ci-après) applicable le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent ;
- (b) en cas d'amortissement anticipé des Obligations à l'initiative d'Unibail-Rodamco, à tout moment à compter de la date de la publication de l'avis de remboursement et jusqu'au quatorzième jour de bourse exclu précédant la date d'amortissement anticipé ;
- (c) 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 portant sur certaines modifications de la forme ou de l'objet d'Unibail-Rodamco ;
- (d) en cas de distribution envisagée par Unibail-Rodamco de dividendes, de réserves, en espèces ou en nature, ou de primes dont la valeur par action Unibail-Rodamco excède 25% de la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes de l'action sur une période de 20 jours de bourse précédant la première des deux dates entre la date à laquelle la distribution a été annoncée par Unibail-Rodamco et la date de publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale d'Unibail-Rodamco relatives à la distribution envisagée, à tout moment, à compter de la date de l'avis de réunion de l'assemblée générale mentionnée ci-dessus jusqu'au quatorzième jour de bourse exclu précédant la date de tenue de l'assemblée générale d'Unibail-Rodamco qui statuera sur lesdites résolutions ;
- (e) en cas d'offre publique portant sur les actions Unibail-Rodamco, susceptible d'entraîner un changement de contrôle ;
- (f) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité tel que prévu au paragraphe ci-dessus à compter de ladite survenance jusqu'au quatorzième jour de bourse exclu précédant la date de remboursement anticipé ; et
- (g) du 29 avril 2009 (inclus) jusqu'au 31 décembre 2012, à tout moment pendant une période de 5 jours de bourse suivant toute période de 5 jours de bourse consécutifs au cours de laquelle le cours de l'Obligation constaté à l'heure de clôture de la cotation quotidienne de l'action Unibail-Rodamco aura été, chaque jour de bourse, inférieur à 97% du montant égal au produit (i) du cours de clôture de la cotation quotidienne de l'action Unibail-Rodamco (ii) par le Taux de Conversion (tel que défini ci-dessous) applicable.

2) A partir du 1^{er} janvier 2013 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution à tout moment jusqu'au quatorzième jour de bourse exclu précédant la date d'amortissement normal.

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

« **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 (1 action par Obligation, sous réserve des ajustements).

Règlement résultant de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

Les Obligataires auront la faculté d'obtenir pour une Obligation (le « **Droit d'Attribution d'Actions** ») :

- (a) un montant en numéraire égal au montant le plus faible entre (i) la valeur nominale de l'Obligation et (ii) la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) ; et
- (b) si la Valeur de Conversion est supérieure à la valeur nominale de l'Obligation, un montant payable en actions nouvelles ou existantes d'Unibail-Rodamco ou une combinaison des deux au gré d'Unibail-Rodamco correspondant à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation (la « **Performance Payable en Actions** »).

La « **Valeur de Conversion** » est égale au taux de conversion (1 action par Obligation, sous réserve des ajustements (le « **Taux de Conversion** »)) 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 consécutifs à compter de la date d'exercice incluse.

Le nombre d'actions nouvelles et/ou existantes d'Unibail-Rodamco à livrer sera égal à la division de la Performance Payable en Actions 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 consécutifs à compter de la date d'exercice (incluse) du Droit d'Attribution d'Actions.

Nonobstant ce qui précède, Unibail-Rodamco pourra choisir de remettre uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions dans les cas suivants : (i) paragraphe 1) (g) de l'« Exercice du Droit d'Attribution d'Actions » ci-dessus ; (ii) cas d'offre publique portant sur les actions Unibail-Rodamco, susceptible d'entraîner un changement de contrôle (paragraphe 1) (e) de l'« Exercice du Droit d'Attribution d'Actions » ci-dessus), étant précisé que la faculté d'Unibail-Rodamco s'appliquera pour toute offre publique réalisée postérieurement au 31 décembre 2012 ; (iii) à tout moment, jusqu'à 30 Jours de Bourse avant la date d'échéance des Obligations, dans l'hypothèse où la série de l'indice iTraxx Europe 5 ans en vigueur à la Date d'Exercice se situerait au-delà de 200 points de base pendant une période de 5 Jours de Bourse consécutifs au cours de la période de 10 Jours de Bourse précédant la Date d'Exercice.

Dans les cas prévus ci-dessus, le nombre d'actions correspondra alors au nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé multiplié par le Taux de Conversion.

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

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.

Ajustements en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

En l'état actuel de la réglementation française, dans le cas où les actions d'Unibail-Rodamco feraient l'objet d'une offre publique d'achat, d'échange ou mixte 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. Le Taux de Conversion serait temporairement ajusté.

Maintien des droits des Obligataires en cas d'opérations financières d'Unibail-Rodamco

A l'issue des opérations suivantes qu'Unibail-Rodamco pourrait réaliser à compter de la présente émission, le maintien des droits des Obligataires sera assuré en procédant, jusqu'à la date d'amortissement normal ou la date de remboursement anticipé des Obligations, à un ajustement du Taux de Conversion:

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

Établissement(s) chargé(s) du placement

Les établissements chargés du placement sont Morgan Stanley, agissant en tant que Coordinateur Global et Chef de File et Teneur de Livre Associé, ainsi qu'ABN Amro et Société Générale Corporate & Investment Banking, agissant en tant que Chefs de File et Teneurs de Livre Associés.

Intervention sur le marché – Stabilisation

Néant.

Rang de créance des

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

Obligations et leurs intérêts	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.
Jouissance des actions nouvelles Unibail-Rodamco émises à la suite 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 porteront jouissance au premier jour de l'exercice social au cours duquel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé.
Jouissance des actions existantes Unibail-Rodamco remises à la suite 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.
Intérêt Complémentaire	<p>En cas de distribution par Unibail-Rodamco de dividendes, de réserves, en espèces ou en nature, ou de primes dont la valeur par action excède 25% de la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes de l'action Unibail-Rodamco sur une période de 20 jours de bourse, les Obligataires ayant reçu des actions nouvelles ne donnant droit ni à la distribution précitée ni à un ajustement du Ratio de Conversion percevront un intérêt complémentaire. Cet intérêt complémentaire sera égal, pour chaque Obligation, au montant de distribution par action multiplié par le nombre d'actions nouvelles reçues.</p> <p>Dans cette même hypothèse mais dans le cas où Unibail-Rodamco remettrait des actions existantes conformément au paragraphe 4.16.5 (« Modalités d'exercice du droit d'Attribution d'Actions »), les Obligataires concernés pourraient de la même façon être amenés à percevoir l'intérêt complémentaire selon les mêmes modalités que celles prévues au précédent paragraphe si les dites actions existantes venaient à ne pas donner droit à ladite distribution.</p>
Établissement chargé du service titres des Obligations, du service financier et des services d'agent de calcul	CACEIS Corporate Trust.
Notation de l'emprunt	Postérieurement au règlement-livraison, Unibail-Rodamco sollicitera l'attribution d'une notation aux Obligations d'une agence de notation de réputation internationale.

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

Droit applicable	Droit français.
Compensation des Obligations	Euroclear France, Euroclear Bank S.A./N.V. et Clearstream Banking S.A..
Cotation des Obligations	Cotation prévue le 29 avril 2009, sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext.
Cotation des actions	Compartiment A du marché Euronext Paris de NYSE Euronext (code ISIN: FR0000124711) et Euronext Amsterdam de NYSE Euronext et, dans le futur, sur tout autre marché réglementé sur lequel les actions Unibail-Rodamco seront admises aux négociations.
Calendrier indicatif de l'opération	<p>21 avril 2009 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Diffusion d'un communiqué de presse annonçant les modalités indicatives de l'émission.• Ouverture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels.• Clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels.• Fixation des conditions définitives de l'émission.• Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco indiquant la clôture du placement auprès des investisseurs institutionnels et les conditions définitives de l'émission.• Visa de l'AMF sur le prospectus.• Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant l'obtention du visa de l'AMF. <p>22 avril 2009 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ouverture de la période de souscription du public en France. <p>24 avril 2009 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Clôture de la période de souscription du public en France. <p>29 avril 2009 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Règlement-livraison des Obligations.• Admission des Obligations aux négociations sur le marché Euronext Paris de NYSE Euronext.

Le placement de cette émission est dirigée par :

Morgan Stanley

Coordinateur Global,
Chef de File et Teneur de Livre Associé

ABN Amro

Chef de File et Teneur de Livre Associé

Société Générale

Corporate & Investment Banking

Chef de File et Teneur de Livre Associé

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de souscription et l'offre des Obligations ne constituera pas une opération pas une offre au public dans un État autre que la France.

Aucune communication ni aucune information relative à l'émission par Unibail-Rodamco des Obligations ne peut être diffusée au public dans un État dans lequel une obligation d'enregistrement ou d'approbation est requise. Aucune démarche n'a été entreprise ni ne sera entreprise en dehors de France, dans un quelconque État dans lequel de telles démarches seraient requises. L'émission ou la souscription des Obligations peuvent faire l'objet dans certains États de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Unibail-Rodamco n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.

Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens de la Directive 2003/71/CE du parlement européen et du conseil du 4 novembre 2003 (telle que transposée dans chacun des États membres de l'Espace Économique Européen (les « États Membres »), (la « Directive Prospectus »).

S'agissant des États Membres autres que la France ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre publique 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 personnes morales agréées ou réglementées en tant qu'opérateurs sur les marchés financiers ainsi qu'à des entités non agréées ou réglementées dont l'objet social consiste exclusivement à investir dans des valeurs mobilières ;
- (b) à toute personne morale remplissant au moins deux des trois critères suivants : (1) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice, (2) un total de bilan supérieur à 43 millions d'euros, et (3) un chiffre d'affaires annuel net supérieur à 50 millions d'euros, tel qu'indiqué dans les derniers comptes sociaux ou consolidés annuels de la société ; ou
- (c) dans des circonstances ne nécessitant pas la publication par Unibail-Rodamco d'un prospectus au titre de l'article 3(2) de la Directive Prospectus.

Le présent communiqué est destiné uniquement aux personnes qui (i) qui sont situées hors du Royaume-Uni, (ii) qui sont des professionnels en matière d'investissement (« **investment professionals** ») au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 tel que modifié (l'« **Ordre** ») ou (iii) sont des « high net worth entities » ou toute autre personne auxquelles le présent communiqué peut être légalement transmis, entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) (a) à (e) de l'Ordre (ci-après dénommées ensemble les « **Personnes Qualifiées** »). Les Obligations seront accessibles uniquement aux Personnes Qualifiées et toute invitation, offre ou tout contrat relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Obligations ne sera réalisé qu'à l'attention de ou avec des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée ne saurait agir ou se fonder sur le présent communiqué ou l'une quelconque de ses stipulations.

L'émission n'a été ou ne sera pas enregistrée auprès de la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (« **CONSOB** ») conformément au droit boursier italien. En conséquence, les Obligations ne pourront être offertes, vendues ou distribuées en Italie dans le cadre d'une offre publique de produits financiers au sens de l'article 1 paragraphe 1, lettre (t) du Décret Législatif n°58 du 24 février 1998 (« **Loi Financière Consolidée** ») sauf lorsqu'une exemption s'applique.

Aussi, les Obligations seront seulement offertes, vendues ou distribuées en Italie :

NE PAS DIFFUSER AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUÉ NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE OU DANS TOUT ÉTAT AUTRE QUE LA FRANCE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDÉES AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMÉMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIÉ. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITÉ OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE NI DE FAIRE APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE AUX ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

- (a) aux investisseurs qualifiés (investori qualificati) tels que définis à l'article 100 de la Loi Financière Consolidée et les règlements d'application de la CONSOB et de l'article 2, paragraphe (e) de la Directive Prospectus ; ou
- (b) dans des circonstances qui sont exonérées de l'application de la réglementation concernant l'appel public à l'épargne, conformément aux dispositions de la Loi Financière Consolidée et du Règlement CONSOB n°11971 du 14 mai 1999, tel que modifié et l'article 2, paragraphes (e) de la Directive Prospectus.

Toute offre, cession ou remise d'Obligations dans le cadre des circonstances mentionnées en (a) et (b) ci-dessus devra avoir lieu :

- (i) par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, d'une banque ou de tout intermédiaire agréés pour exercer de telles activités en Italie, conformément au Consolidated Financial Services Act, au Décret Législatif n° 385 du 1^{er} septembre 1993 (la "Loi Bancaire") et à la Réglementation CONSOB n° 16190 du 29 octobre 2007, tels que modifiés ;
- (ii) conformément à l'article 129 de la Loi Bancaire et aux règlements d'application de la Banque d'Italie, tels que modifiés, en vertu desquels la Banque d'Italie peut demander des informations sur les valeurs mobilières émises ou offertes en Italie ; et
- (iii) conformément à toute réglementation italienne applicable et à toute autre condition ou limitation pouvant être imposée par la CONSOB ou la Banque d'Italie.

Tout investisseur qui acquerra des Obligations dans le cadre de l'offre publique sera seul responsable pour garantir que toute offre ou vente des Obligations acquises dans le cadre de cette offre publique s'est effectuée en conformité avec les lois et règlements applicables.

L'article 100 bis de la Loi Financière Consolidée affecte la transmissibilité des Obligations en Italie dans la mesure où tout placement d'Obligations peut seulement être réalisé auprès d'investisseurs qualifiés et que ces Obligations sont systématiquement revendues à des investisseurs non-qualifiés sur le marché secondaire à tout moment dans les 12 mois suivant le placement. Dans cette hypothèse, si un prospectus conforme à la Directive de Prospectus n'a pas été publié, les acquéreurs des Obligations qui auront agi en dehors de leur activité normale ou de leur profession seront dans certaines circonstances en droit de déclarer leurs ordres nuls et d'obtenir des dommages-intérêts de tout personne autorisée à agir sur le marché où les Obligations auront été souscrites, à moins qu'une exemption prévue par la Loi Financière Consolidée trouve à s'appliquer.

Ce communiqué est uniquement destiné à l'usage de son destinataire et ne doit pas être distribué à une tierce personne résidente ou localisée en Italie pour quelque raison que ce soit. Aucune personne résidente ou localisée en Italie autre que les destinataires originaux de ce document ne peut s'appuyer sur ce document ou à son contenu.

Ce communiqué ne constitue pas une offre de titres aux États-Unis d'Amérique ou dans tout État autre que la France. Les Obligations (et les actions Unibail-Rodamco sous-jacentes) ne peuvent être ni offertes ni cédées aux États-Unis d'Amérique sans enregistrement ou exemption d'enregistrement conformément au U.S. Securities Act de 1933 tel que modifié. Unibail-Rodamco n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux États-Unis d'Amérique ni de réaliser une offre aux États-Unis d'Amérique.

La diffusion de ce communiqué de presse dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur. Les informations contenues dans ce communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique, au Canada, au Japon ou en Australie.

Le présent communiqué de presse ne peut pas être publié ou distribué aux États-Unis d'Amérique, au Canada, au Japon ou en Australie.