

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, Amsterdam, le 22 avril 2009

COMMUNIQUE DE PRESSE

Succès du placement privé réalisé dans le cadre de l'émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes lancée le 21 avril 2009 - Mise à jour du communiqué de presse « informations financières au 31 mars 2009 » publié le 21 avril 2009

1) Succès du placement privé réalisé dans le cadre de l'émission d'obligations composées lancée le 21 avril 2009

Unibail-Rodamco a lancé le 21 avril 2009 une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) pour un montant de €500Mn pouvant être étendu à €575Mn.

Le placement privé auprès d'investisseurs qualifiés a été un succès avec un livre d'ordre de plus de € 4,5 milliards correspondant à une sursouscription de 9 fois atteinte en moins de 2 heures et provenant en majorité d'investisseurs long terme. Au vu de l'intérêt suscité par cette émission, la faculté d'extension a été utilisée, son montant étant porté à €575Mn.

Cette émission porte sur 3 928 670 ORNANE d'une valeur nominale unitaire de €146,36, correspondant à une prime de 30% appliquée au cours moyen d'Unibail-Rodamco sur la période du lancement jusqu'au moment du pricing, soit €112,58. Elles portent un coupon de 3,5% et ont une date d'échéance au 1er janvier 2015, permettant d'allonger la maturité de la dette du Groupe.

L'offre au public sera ouverte du 22 avril au 24 avril 2009 inclus. Le règlement-livraison des ORNANE interviendra le 29 avril 2009. En conséquence, le Groupe a été contraint de reporter la date de l'assemblée générale prévue initialement le 28 avril 2009 au jeudi 14 mai 2009.

Le prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) est disponible sans frais sur les sites Internet d'Unibail-Rodamco (www.unibail-rodamco.com) et de l'AMF (www.amf-france.org), ainsi que sur demande auprès d'Unibail-Rodamco. Le prospectus, ayant reçu le visa n° 09-104 de l'AMF du 21 avril 2009, est constitué du document de référence 2008 d'Unibail-Rodamco (déposé auprès de l'AMF le 18 mars 2009 sous le numéro D09-0129) et de la note d'opération (qui comprend le résumé du prospectus).

Unibail-Rodamco attire l'attention des investisseurs sur les sections relatives aux facteurs de risque figurant dans le prospectus.

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.

2) Mise à jour du communiqué de presse “informations financières au 31 mars 2009” publié le 21 avril 2009

I. Chiffre d'affaires consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé d'Unibail-Rodamco s'élève €416,8 Mn au 1^{er} trimestre 2009. (+3,4 % comparé au 1^{er} trimestre 2008)

Hors taxes en millions d'euros	2008-T1	2009-T1
Centres commerciaux	247,7	259,0
Bureaux	58,8	58,7
Congrès-Expositions et hôtels		
Revenus locatifs	55,6	55,8
Prestations de services	30,0	30,3
Autres	11,2	13,0
Total	403,3*	416,8

* Ajusté par rapport à la publication du 1er trimestre 2008 du fait de changement de méthodes comptables : l'activité organisateurs de salons a été rétroactivement, depuis le 1^{er} janvier 2008, consolidée en mise en équivalence.

Chiffre d'affaires comparé de la société mère Unibail-Rodamco SA

Hors taxes en millions d'euros	2008-T1	2009-T1
1 ^{er} trimestre	10,6	11,7

II. Les revenus bruts locatifs du premier trimestre 2009 se ventilent comme suit (en M€) :

	2008-T1	2009-T1
• Centres commerciaux	247,7	259,0
○ France	116,4	121,8
○ Espagne	25,1	32,3
○ Pays-Bas	52,7	40,8
○ Pays Nordiques	29,5	28,9
○ Europe Centrale	16,8	19,5
○ Autriche	7,2	15,7
• Bureaux	58,8	58,7
○ France	41,1	45,8

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.

○ Autres régions	17,7	12,9
● Congrès & Expositions (France)	55,6	55,8

III. Principaux évènements du premier trimestre 2009

En dépit d'un contexte économique en détérioration, caractérisé par un taux de chômage en augmentation et un déclin significatif de la confiance des consommateurs en Europe continentale, la fréquentation des centres commerciaux d'Unibail-Rodamco montre sa résistance au premier trimestre, enregistrant une baisse de moins de 1 % en comparaison avec le premier trimestre 2008.

Les chiffres d'affaires des locataires continuent de montrer une tendance négative, dans le prolongement des troisième et quatrième trimestres 2008. Ceux-ci ont diminué en moyenne de -3,5 % sur la totalité du portefeuille du Groupe par rapport au premier trimestre 2008. La performance des chiffres d'affaires dans les centres en France s'est montrée relativement résistante (-0,9 %), tandis que en Espagne celle-ci est toujours significativement affectée (-9,3 %).

Dans cet environnement, la demande de surface dans les centres commerciaux vient principalement, de grandes enseignes internationales, et se concentre sur les actifs les plus performants. Le niveau locatif des baux signés durant le premier trimestre 2009 est resté stable comparé à 2008, y compris en Espagne. Les négociations avec les locataires cependant se rallongent dans tous les pays.

Dans le secteur d'activité des bureaux, un bail significatif, d'une durée de 9 ans ferme, a été conclu pour 32 167 m² sur l'immeuble Michelet-Galilée situé à Paris-La Défense, à la suite du départ de Total. Ce bail prendra effet au premier trimestre 2010, une fois les travaux de rénovation finalisés.

Un contrat de cession a été conclu pour un immeuble de bureaux de 1 686 m² situé avenue d'Iéna à Paris à un prix supérieur de 6 % à la dernière évaluation des experts réalisée en décembre 2008.

Dans le contexte économique actuel, l'activité des sites de Congrès-Expositions de VIPARIS s'est ralentie. Le nombre d'exposants a légèrement diminué, certains d'entre eux réduisant la surface louée. Dans le même temps, le nombre de visiteurs, professionnels et grand public, demeure stable.

Le 15 janvier 2009 et le 15 avril 2009 deux acomptes sur dividendes de € 1,75 chacun ont été versés.

Le 23 mars 2009, Unibail-Rodamco a proposé un nouveau prix de rachat obligatoire à l' "Entreprise Chamber" de la Cour d'appel d'Amsterdam, sur la base de la parité initiale retenue pour l'offre publique d'échange appliquée à la moyenne des cours de clôture de l'action Unibail-Rodamco sur les trente jours de bourse précédant le 23 mars 2009. Le nouveau prix ainsi proposé est de € 54,33 par action Rodamco Europe N.V. diminué de toutes les distributions faites après la date du jugement rendu par l' "Entreprise Chamber" jusqu'à la date du transfert des actions Rodamco à Unibail-Rodamco et augmenté des intérêts dus depuis la date du jugement jusqu'à la date du transfert des actions Rodamco à Unibail-Rodamco. L'audition est prévue le 23 avril 2009.

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.

Composition de l'actionnariat Unibail-Rodamco

Depuis le dépôt du Document de Référence, qui comprenait en page 192 l'état des déclarations et franchissements de seuils effectués depuis le 1^{er} février 2008, Unibail-Rodamco a reçu :

- la déclaration de franchissement de seuil de Crédit Agricole Asset Management le 23 mars 2009 qui a déclaré détenir à travers ses différents FCP 3 619 729 actions, franchissant ainsi le seuil statutaire des 4 % du capital social d'Unibail-Rodamco ;
- la déclaration de franchissement de seuil d'UBS le 14 avril 2009 qui a déclaré détenir 1 733 420 actions, franchissant ainsi le seuil statutaire des 2 % du capital social d'Unibail-Rodamco ;
- la déclaration de franchissement de seuil de PGGM N.V. le 25 mars 2009 indiquant que PGGM N.V. a demandé la conversion de 3 000 000 d'ORAs et détiendra, après conversion, 3 228 729 actions.

Depuis le 1^{er} février 2008, Unibail-Rodamco n'a reçu aucune déclaration de franchissement de seuils à la baisse, à l'exception de la notification d'UBS datée du 17 avril 2009 qui a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil statutaire des 2 % du capital social d'Unibail-Rodamco.

Au 20 avril 2009, le nombre d'actions composant le capital social s'élève à 84 533 380 et le nombre d'ORAs en circulation s'élève à 6 316 945.

IV. Perspectives

Le Groupe réitère son objectif de croissance de son résultat net récurrent par action de 7% ou plus en 2009.

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

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.

Avertissement

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 :

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 revente 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.