

NE PAS DIFFUSER AUX ETATS-UNIS D'AMERIQUE, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

unibail-rodamco

Paris, Amsterdam, le 11 septembre 2012

Communiqué de presse

ÉMISSION PAR UNIBAIL-RODAMCO D'OBLIGATIONS A OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANE), A ÉCHÉANCE 1^{ER} JANVIER 2018

ANNONCE DE LANCEMENT

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

Unibail-Rodamco (la « **Société** » ou « **Unibail-Rodamco** ») lance aujourd'hui une émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) à échéance 1^{er} janvier 2018 (les « **Obligations** ») d'un montant nominal initial d'environ 750 millions d'euros, susceptible d'être porté à un montant nominal maximum d'environ 862,5 millions d'euros en cas d'exercice par Unibail-Rodamco de la totalité de la clause d'extension.

Les fonds issus de la présente émission permettront de répondre aux besoins généraux de financement du Groupe et notamment de ses projets de développement existants ou futurs. Ils permettront également au Groupe de poursuivre la diversification de ses sources de financement.

Les Obligations seront émises au pair, faisant ressortir une prime d'émission comprise entre 35% et 40% par rapport au cours de référence¹ de l'action Unibail-Rodamco sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« **Euronext Paris** »).

Les Obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel compris entre 0% et 0,75% payable annuellement à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré). Par exception, le premier coupon, mis en paiement le 1^{er} janvier 2013 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) correspondra aux intérêts courus sur la période du 19 septembre 2012 inclus, date de règlement-livraison des Obligations, au 31 décembre 2012 inclus, et sera calculé sur une base *pro rata temporis*.

Les Obligations seront remboursées au pair le 1^{er} janvier 2018 (ou le jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré). Elles pourront faire l'objet d'un remboursement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco conformément aux stipulations de la note d'opération soumise au visa de l'AMF.

¹ Le cours de référence sera égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action Unibail-Rodamco constatés sur Euronext Paris depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.

NE PAS DIFFUSER AUX ETATS-UNIS D'AMERIQUE, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CÉDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

En cas d'exercice du droit d'attribution d'actions, les porteurs d'Obligations recevront un montant en numéraire et le cas échéant un montant payable en actions Unibail-Rodamco nouvelles et/ou existantes.

La Société disposera également de la faculté de remettre uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.

Les Obligations font l'objet ce jour d'un placement privé en France et hors de France, à l'exception des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie et du Japon, puis d'une offre au public en France du 12 septembre 2012 au 14 septembre 2012, 17 heures (heure de Paris), sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») sur le prospectus relatif à cette opération.

La fixation des modalités définitives de l'émission est prévue le 11 septembre 2012.

La date d'émission et de règlement-livraison des Obligations est prévue le 19 septembre 2012.

Une demande d'admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris sera effectuée.

Cette émission est dirigée par HSBC, Morgan Stanley et Société Générale Corporate & Investment Banking, agissant en tant que Coordinateurs Globaux et Chefs de file et Teneurs de livre associés.

ORNANE 2009

Au 30 juin 2012, le nombre d'Ornane émises en avril 2009 (obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes, les « ORNANE 2009 ») en circulation s'élevait à 3 928 639 (31 ORNANE 2009 ayant été converties depuis leur émission en avril 2009).

Unibail-Rodamco se réserve le droit de faire usage de sa faculté d'amortissement anticipé (qui lui est conférée à tout moment à compter du 1^{er} janvier 2013) de l'intégralité des ORNANE 2009, conformément aux stipulations de la note d'opération visée par l'AMF le 21 avril 2009 (paragraphe 4.9.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco »)

A propos d'Unibail-Rodamco

Créé en 1968, Unibail-Rodamco est le premier groupe coté de l'immobilier commercial en Europe, présent dans 12 pays de l'Union-Européenne et doté d'un portefeuille d'actifs d'une valeur de 27,5 milliards d'euros au 30 juin 2012. À la fois gestionnaire, investisseur et promoteur, le Groupe souhaite couvrir toute la chaîne de valeur de l'immobilier. Grâce à ses 1 500 employés, Unibail-Rodamco applique ces savoir-faire à des segments de marchés spécifiques comme les grands centres commerciaux des villes majeures d'Europe, ou comme les grands bureaux ou centres de congrès-exposition dans la région parisienne.

Le Groupe se distingue par sa volonté d'obtenir les meilleures certifications environnementales, architecturales et urbanistiques. Sa vision durable et à long-terme se concentre sur les développements ou redéveloppements de lieux de vie attractifs et accueillants pour y faire du shopping, y travailler et s'y relaxer. L'engagement d'Unibail-Rodamco en matière de développement durable, économique et social a été reconnu avec son inclusion dans les indices DJSI (World et Europe), FTSE4Good et STOXX Global ESG Leaders.

Le Groupe est membre du CAC 40 à Paris, de l'AEX à Amsterdam et du DJ EURO Stoxx 50. Il bénéficie d'une notation A par Standard & Poor's et Fitch Ratings.

Pour plus d'informations, consultez www.unibail-rodamco.com

NE PAS DIFFUSER AUX ETATS-UNIS D'AMERIQUE, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ETRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relations investisseurs

Fabrice Mouchel
+33 1 53 43 73 03

Paul Douay
+33 1 76 77 57 40

Relations presse

Camille Delomez
+33 1 76 77 57 94

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

En France,

- les Obligations font l'objet, dans un premier temps, d'un placement privé auprès des personnes visées par l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier ; et
- à l'issue de ce placement, un prospectus sera soumis au visa de l'AMF afin de permettre la souscription du public en France pour une période de trois jours de bourse. Aucune souscription du public ne sera acceptée avant l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus et l'ouverture de la période de souscription.

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

MODALITES PRINCIPALES DES OBLIGATIONS A OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANE)

Description des valeurs mobilières	<p>Un Prospectus sera soumis à l'AMF en vue de l'admission aux négociations sur Euronext Paris et de l'offre au public en France d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) (les « Obligations »).</p> <p>Le Prospectus aura 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, à la date des présentes, sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Amsterdam (« 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>
Numéro d'identification des valeurs mobilières	Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, sous le code ISIN FR0011321330.
Monnaie	Les Obligations seront émises en euro.
Montant nominal de l'émission	L'emprunt est d'un montant nominal initial d'environ 750 millions d'euros, susceptible d'être porté à environ 862,5 millions d'euros en cas d'exercice par Unibail-Rodamco de la totalité de la clause d'extension.
Valeur nominale des Obligations	Les Obligations seront émises au pair, faisant ressortir une prime d'émission comprise entre 35% et 40% 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 Euronext Paris depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.
Restrictions à la libre négociabilité des Obligations	Sans objet
Notation financière	<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 & Poor's et FitchRatings</p>
Politique en matière de dividendes	La politique actuelle d'Unibail-Rodamco est de distribuer entre 85% et 95% du résultat net récurrent de l'exercice.
Droits attachés aux Obligations	<p>Rang de créance</p> <p>Les Obligations et leurs intérêts 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>

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

Droits attachés aux Obligations	<p>Date d'émission, de jouissance et de règlement-livraison des Obligations : 19 septembre 2012.</p> <p>Intérêt</p> <p>Chaque Obligation portera un intérêt nominal annuel compris entre 0% et 0,75%, payable annuellement à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré). Par exception, pour la période courant du 19 septembre 2012, date de règlement-livraison des Obligations, au 31 décembre 2012, il sera mis en paiement le 1^{er} janvier 2013 un montant d'intérêt calculé sur une base <i>pro rata temporis</i>.</p> <p>Taux de rendement annuel actuariel brut</p> <p>Compris entre 0% et 0,75% à la date du règlement-livraison des Obligations (en l'absence d'exercice du Droit d'Attribution des Actions (tel que défini ci-dessous) et en l'absence d'amortissement ou de remboursement anticipé).</p> <p>Amortissement normal des Obligations</p> <p>Les Obligations seront remboursées en totalité le 1^{er} janvier 2018 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) par remboursement au pair.</p> <p>Durée de l'emprunt</p> <p>5 ans et 104 jours.</p> <p>Amortissement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco</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^{er} janvier 2016, au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts, 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) à chaque date excède 130% de la valeur nominale des Obligations ou (iii) 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.</p> <p>Remboursement anticipé au gré des porteurs</p> <p>Chaque porteur d'Obligations (un « Obligataire ») pourra exiger l'amortissement anticipé de ses Obligations au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date d'émission) (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.</p>
--	---

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

	<p>Exigibilité anticipée</p> <p>Les Obligations deviendront exigibles de manière anticipée notamment en cas de défaut de la Société.</p> <p>Droit d'Attribution d'Actions</p> <p>Les Obligataires auront, dans les cas décrits ci-dessous, la faculté d'obtenir l'attribution (le « Droit d'Attribution d'Actions »), 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 ;</p> <p>(ii) un montant payable en actions nouvelles et/ou existantes de la Société (les « Actions ») (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 « Montant Payable en Actions »).</p> <p>La « Valeur de Conversion » 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.</p> <p>Le nombre d'actions nouvelles et/ou existantes d'Unibail-Rodamco à livrer au titre des Obligations pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé sera égal à la division du Montant 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 (sauf exceptions) consécutifs à compter du jour de bourse suivant la fin de la période de notification.</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.</p> <p>Le nombre total d'Actions (au gré de la Société) 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>
--	---

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

	<p>Exercice du Droit d'Attribution d'Actions</p> <p>(a) Les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions pendant la période allant du 19 septembre 2012 (inclus) au 31 décembre 2015 (inclus) uniquement dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">(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 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 ;(ii) en cas d'amortissement anticipé des Obligations à l'initiative d'Unibail-Rodamco ;(iii) dans le cas où Unibail-Rodamco passerait outre l'avis négatif de l'assemblée générale des Obligataires consultée sur un changement de la forme ou de l'objet social d'Unibail-Rodamco (sauf changements autorisés par les termes et conditions des Obligations) ;(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(vi) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée. <p>(b) A partir du 1^{er} janvier 2016 (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^{er} janvier 2018.</p> <p>Représentant des porteurs</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>
Instruments dérivés	Sans objet ; le paiement des intérêts des Obligations n'est lié à aucun instrument financier.
Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé	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.
Informations concernant les Actions sous-jacentes	<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 social au cours duquel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé. 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 (code ISIN : FR0000124711) et Euronext Amsterdam. Les Actions</p>

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

	<p>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, à la date des présentes, 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>
Principaux risques propres aux Obligations	<ul style="list-style-type: none">• Les Obligations sont des instruments complexes qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs• 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 font l'objet de restrictions financières limitées• 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• 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• Le cours des Obligations dépendra de nombreux paramètres• 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• Unibail-Rodamco pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations• Possible modification des modalités des Obligations• 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• Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à Unibail-Rodamco du droit français des procédures collectives• Unibail-Rodamco pourrait modifier sa politique de paiement de dividende• 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

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

	<ul style="list-style-type: none">• Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires• Risques liés à la fiscalité
Utilisation du Produit	Les fonds issus de l'émission permettront de répondre aux besoins généraux de financement du Groupe et notamment de ses projets de développement existants ou futurs. Ils permettront également au Groupe de poursuivre la diversification de ses sources de financement.
Montant net du produit	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 750 millions d'euros et d'environ 740,5 millions d'euros, susceptible d'être porté à respectivement environ 862,5 millions d'euros et environ 851,5 millions d'euros en cas d'exercice par Unibail-Rodamco de la totalité de la clause d'extension.
Modalités et conditions de l'offre.	<p>Placement</p> <p>En France, les Obligations feront, dans un premier temps, 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 11 septembre 2012. Les Obligations feront l'objet d'une offre au public du 12 au 14 septembre 2012.</p> <p>Hors de France, les Obligations feront 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>Absence de droit préférentiel de souscription et de délai de priorité</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>Intention des actionnaires</p> <p>La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription de ses principaux actionnaires.</p> <p>Garantie de placement</p> <p>Garantie de placement par un syndicat bancaire dont les conditions seront fixées par un contrat de garantie et de placement qui sera conclu avec la Société le 11 septembre 2012.</p> <p>Coordinateurs Globaux et Chefs de file et Teneurs de livre associés</p> <p>HSBC, Morgan Stanley et Société Générale Corporate & Investment Banking</p> <p>Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier</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>

NE PAS DIFFUSER AUX ETATS-UNIS D'AMERIQUE, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

Calendrier indicatif résumé	
11 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none">• Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant le lancement et les modalités indicatives de l'émission.• Ouverture puis clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels.• Fixation des conditions définitives de l'émission et diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco.• Visa de l'AMF sur le Prospectus.
12 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none">• Ouverture de la période de souscription du public en France.
14 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none">• Clôture de la période de souscription du public en France.
19 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none">• Règlement-livraison des Obligations.• Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

AVERTISSEMENT

Ce communiqué ne peut être distribué directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon

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.

Aucune communication ni aucune information relative à l'émission par Unibail-Rodamco des obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (les « **Obligations** ») ne peut être diffusée au public dans un pays 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 pays dans lequel de telles démarches seraient requises. L'émission ou la souscription des Obligations peuvent faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques ; Unibail-Rodamco n'assume aucune responsabilité au titre de la 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 Prospectus (telle que définie ci-après).

Le présent communiqué ne constitue pas et ne saurait être considéré comme constituant une offre au public, une offre de souscription ou comme destiné à solliciter l'intérêt du public en vue d'une opération par offre au public.

France

L'offre et la vente des Obligations en France seront effectuées, dans un premier temps, dans le cadre d'un placement privé auprès des personnes visées par l'article L.411-2-II du Code monétaire et financier. L'offre ne sera ouverte au public en France qu'après délivrance par l'Autorité des marchés financiers d'un visa sur le prospectus relatif à l'émission et l'admission des Obligations sur Euronext Paris.

Espace Économique Européen en dehors de la France

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 ; ou
- (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 (telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative dès lors que celle-ci aura été transposée par chaque Etat Membre considéré) et (iii) l'expression "**Directive Prospectus Modificative**" signifie la Directive 2010/73/UE telle que transposée dans l'Etat membre considéré.

Royaume-Uni

Le présent communiqué s'adresse uniquement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) 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, ci-après le « Financial Promotion Order »), (iii) sont visées à l'article 49(2) (a) à (d) (« sociétés à capitaux propres élevés, associations non-immatriculées, etc.) du Financial Promotion Order, ou (iv) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à entreprendre dans des activités d'investissement (au sens de la section 21 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « FSMA »)) dans le cadre de l'émission ou de la vente des Obligations et, le cas échéant, des actions sous-jacentes, ensemble les « Titres Financiers », peut être légalement communiquée (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) et (iv) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les Titres Financiers sont uniquement destinés aux Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contact relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Titres Financiers ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le présent communiqué et les informations qu'il contient.

NE PAS DIFFUSER AUX ETATS-UNIS D'AMERIQUE, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON

CE COMMUNIQUE NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE DE TITRES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE. LES OBLIGATIONS (ET LES ACTIONS SOUS-JACENTES) NE PEUVENT ÊTRE NI OFFERTES NI CEDEES AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE SANS ENREGISTREMENT OU EXEMPTION D'ENREGISTREMENT CONFORMEMENT AU U.S. SECURITIES ACT DE 1933 TEL QUE MODIFIE. UNIBAIL-RODAMCO N'A PAS L'INTENTION D'ENREGISTRER L'OFFRE EN TOTALITE OU EN PARTIE AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE NI DE FAIRE UNE OFFRE AU PUBLIC AUX ÉTATS-UNIS D'AMERIQUE.

Le présent communiqué ne constitue pas un prospectus et n'a pas été approuvé par la Financial Services Authority ou par toute autre autorité de régulation du Royaume-Uni au sens de la Section 85 du FSMA.

États-Unis d'Amérique

Ce communiqué ne peut pas être publié, distribué ou transmis aux États-Unis d'Amérique (y compris dans ses territoires et dépendances, tout État des États-Unis d'Amérique et le district de Columbia). Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre ni une sollicitation d'achat ou de souscrire des titres financiers aux États-Unis d'Amérique. Les titres financiers mentionnés dans ce communiqué n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au titre du Securities Act of 1933 tel que modifié (le « **Securities Act** ») et ne pourront être offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique qu'à travers un régime d'exemption qu'à travers un régime d'exonération prévu par le Securities Act. Les Obligations seront offertes ou vendues uniquement en dehors des États-Unis d'Amérique et dans le cadre d'opérations extra-territoriales (offshore transactions), conformément à la Regulation S du Securities Act. Unibail-Rodamco n'a pas l'intention d'enregistrer l'offre en totalité ou en partie aux États-Unis d'Amérique ni de faire une offre au public aux États-Unis d'Amérique.

Canada, Australie et Japon

Les Obligations ne pourront être offertes, vendues ou acquises au Canada, en Australie ou au Japon. Les informations contenues dans ce communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières au Canada, en Australie ou au Japon.

La diffusion la publication ou la distribution de ce communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels le présent communiqué de presse est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements.