

Paris, Amsterdam, le 29 mars 2018

Communiqué de presse

Unibail-Rodamco annonce l'obtention du visa de l'AMF et de l'AFM sur la documentation relative à l'Opération Westfield, étape majeure vers la réalisation de celle-ci, ainsi que la date de l'Assemblée Générale portant sur l'acquisition de Westfield Corporation et le calendrier prévisionnel de l'Opération.

Les documents suivants ont été déposés auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (**AMF**) et de l'autorité néerlandaise de régulation des marchés financiers (*Autoriteit Financiële Markten* ou **AFM**) qui les ont approuvés.

Le **Document de Référence 2017** a été déposé auprès de l'AMF le 28 mars 2018. Il comprend:

- le Rapport Financier 2017,
- le rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'Entreprise,
- le rapport de gestion,
- la politique de rémunération et les éléments de rémunération dus ou attribués au titre de l'exercice 2017 aux membres du Directoire et du Conseil de Surveillance,
- le rapport sur la responsabilité sociale et environnementale (RSE) de l'entreprise.

Le **Prospectus**, en vue de l'admission à la négociation des Actions Jumelées sur les marchés réglementés Euronext Paris et Euronext Amsterdam, a été approuvé par l'AMF et l'AFM le 28 mars 2018. L'AMF a délivré le visa n° 18-102 au Prospectus (en langue anglaise). Le Prospectus comprend des informations relatives à l'Opération, un aperçu des facteurs de risque, des états financiers *pro forma* et la nouvelle structure de gouvernance.

Le **Document E**, en vue de l'augmentation de capital d'Unibail-Rodamco par l'émission d'actions nouvelles ordinaires d'Unibail-Rodamco rémunérant l'apport en nature des actions de Westfield Corporation Limited et des actions de TH Newco, a été enregistré par l'AMF le 28 mars 2018 sous le numéro E.18-009. Le Document E comprend le rapport des Commissaires aux apports nommés par le Tribunal de Commerce de Paris qui concluent, entre autres, que le prix total proposé par Unibail-Rodamco pour l'ensemble des titres en circulation de Westfield Corporation, dans le cadre de l'Opération, constitue une offre équitable sur le plan financier pour les actionnaires d'Unibail-Rodamco.

L'**Assemblée Générale (AG)** des actionnaires se tiendra le jeudi 17 mai 2018 à 9h30 à l'Hôtel Salomon de Rothschild (11 rue Berryer – 75008 Paris).

L'**Avis de réunion à l'Assemblée Générale** sera publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) le 4 avril 2018. Cet avis présente l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, les propositions de résolutions, ainsi que les modalités et conditions de participation et de vote à l'Assemblée Générale. La brochure de convocation, présentant l'ensemble des documents nécessaires à l'AG, sera mise en ligne sur le site d'Unibail-Rodamco le 3 avril 2018.

Le solde du dividende, d'un montant de 5,40€, sera payé le 30 mai 2018 (détachement du coupon le 28 mai 2018).

Des exemplaires du Document de Référence 2017, du Prospectus et du Document E peuvent être obtenus gratuitement auprès d'Unibail-Rodamco au 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris, France et peuvent également être téléchargés sur le site d'Unibail-Rodamco (<http://www.unibail-rodamco.com>) et sur le site de l'AMF (<http://www.amf-france.org>). Des exemplaires du Prospectus peuvent également être obtenus gratuitement auprès de WFD Unibail-Rodamco N.V. à l'adresse Schipol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ Schipol (Haarlemmermeer), Pays-Bas et peuvent être téléchargés sur le site de WFD Unibail-Rodamco N.V. (<http://www.wfd-unibail-rodamco-nv.com>) et sur le site de l'AFM (<http://www.afm.nl>).

Calendrier de l'Opération Westfield

L'Opération reste soumise aux conditions décrites dans l'*Implementation Agreement*.

12 décembre 2017	Annnonce de l'Opération
8 janvier 2018	Approbations unanimes de l'EEC et des comités d'entreprise UES d'Unibail-Rodamco
27 mars 2018	Détachement du coupon de l'acompte sur dividende d'Unibail-Rodamco
28 mars 2018	Approbation réglementaire du FIRB
28 mars 2018	Visa de l'AMF et de l'AFM sur le Prospectus Visa de l'AMF sur le Document E
29 mars 2018	Paiement de l'acompte sur dividende d'Unibail-Rodamco
3 avril 2018	Publication de la documentation pour l'Assemblée Générale
12 avril 2018	Date de première audience devant la Cour australienne
17 mai 2018	Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco
24 mai 2018	Assemblée Générale de Westfield (<i>Scheme Meetings</i>)*
28 mai 2018	Date de détachement du coupon du solde du dividende d'Unibail-Rodamco
29 mai 2018	Date de seconde audience devant la Cour australienne*
30 mai 2018	Paiement du solde du dividende d'Unibail-Rodamco
30 mai 2018	Date d'entrée en vigueur*
7 juin 2018	Date de mise en œuvre*

*Sujet à procédure auprès des autorités de régulation Australiennes

La définition des termes en majuscule est disponible dans le Prospectus.

Pour plus d'informations, veuillez contacter :

Relations investisseurs

Maarten Otte

D: + 33 1 76 77 58 02

maarten.otte@unibail-rodamco.com

Relations presse

Nathalie Feld

D: +33 1 53 43 57 94

nathalie.feld.contractor@unibail-rodamco.com

A propos d'Unibail-Rodamco

Créé en 1968, Unibail-Rodamco SE est le premier groupe coté d'immobilier commercial en Europe, présent dans 11 pays de l'Union européenne et doté d'un portefeuille d'actifs d'une valeur de 43,1 Md€ au 31 décembre 2017. À la fois gestionnaire, investisseur et promoteur, le Groupe couvre toute la chaîne de valeur de l'immobilier. Grâce à ses 2 000 employés, Unibail-Rodamco applique ses 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-expositions 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 des indices CAC 40 à Paris, AEX 25 à Amsterdam et EuroSTOXX 50. Il bénéficie d'une notation A par Standard & Poor's et Fitch Ratings. Pour de plus amples informations, consultez www.unibail-rodamco.com.

Annexes : Résumé du Prospectus et Résumé du Document E

Informations importantes pour les investisseurs et les porteurs de titres

Avertissement concernant les déclarations prospectives

Certaines des déclarations contenues ou incorporées par référence dans le présent communiqué ne sont pas des faits historiques mais des prévisions et autres déclarations prospectives concernant Unibail-Rodamco et Westfield, ainsi que leurs activités combinées, leurs stratégies, leur développement et la croissance de leurs opérations, les événements futurs, les tendances ou objectifs et les prévisions, qui ne se rapportent pas à des faits historiques mais à des prévisions fondées sur les anticipations et hypothèses actuelles de la direction et impliquent des risques, contingences et incertitudes identifiés et non identifiés, susceptibles d'entraîner une divergence significative des résultats effectifs, de la performance ou des événements par rapport à ceux explicitement ou implicitement décrits dans les déclarations en question.

Ces déclarations prospectives s'accompagneront généralement d'expressions telles que « anticiper », « estimer », « prévoir », « pouvoir », « évaluer », « attendre », « projeter », « orientation », « planifier », « susceptible », « possible », « potentiel », « prédire », « prévoir », ainsi que l'usage du futur, du conditionnel ou de toute forme grammaticale marquant l'hypothèse ou autres expressions similaires ou leurs formes négatives ou autres variantes, termes associés ou par l'évocation d'une stratégie, de plans ou d'intentions. Ces déclarations se basent sur les opinions et hypothèses actuelles de la direction et impliquent des risques et incertitudes identifiés et non identifiés, susceptibles d'entraîner une divergence significative des résultats effectifs, de la performance ou encore des événements par rapport à ceux anticipés dans les déclarations en question. Parmi les facteurs susceptibles d'entraîner de telles divergences de résultats effectifs, figurent :

- les risques et incertitudes relatifs à la conduite d'activités dans de nombreux pays qui peuvent être exposés à, ou peuvent avoir récemment rencontré, une instabilité économique ou politique ;
- les risques juridiques, réglementaires, environnementaux et fiscaux ;
- les risques relatifs aux politiques et activités de financement d'Unibail-Rodamco et de Westfield ;
- les conflits d'intérêts ;
- la concentration de la clientèle et des marchés ;
- le contexte général de la concurrence et les facteurs de marché au plan mondial, régional et/ou national ;
- l'évolution des tendances économiques et technologiques ; et
- les sinistres, coûts, engagements ou autres obligations en lien avec l'environnement.

Les déclarations prospectives formulées dans le présent communiqué sont susceptibles de changer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées entre autres à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire dans lequel Unibail-Rodamco et Westfield évoluent. Ces déclarations prospectives contiennent des informations concernant les intentions, estimations et objectifs d'Unibail-Rodamco, notamment par rapport au marché dans

lequel la société opérera, sa stratégie, sa croissance, ses résultats, sa situation financière, sa trésorerie et ses prévisions.

Ces déclarations prospectives impliquent par nature des risques, incertitudes et autres facteurs identifiés et non identifiés, car ils se rapportent à des événements et dépendent de circonstances qui peuvent ou peuvent ne pas survenir à l'avenir. Les déclarations prospectives ne constituent pas des garanties de la performance future. Les déclarations prospectives contenues dans le présent communiqué sont uniquement valables à la date du présent communiqué. Unibail-Rodamco et Westfield n'assument aucune obligation d'actualisation des informations publiques ou déclarations prospectives figurant dans le présent communiqué, afin d'y faire mention de nouvelles informations, événements ou circonstances futurs, ou à tout autre titre après la date du présent communiqué, sauf tel que requis par la législation applicable, et toute opinion exprimée dans le présent communiqué est soumise à modification sans préavis. Le Nouveau Groupe opérera dans un environnement concurrentiel en constante évolution. En conséquence, les directions d'Unibail-Rodamco et de Westfield ne peuvent pas prévoir l'ensemble des risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'impacter leurs activités, leurs répercussions potentielles sur leurs activités ou si la concrétisation d'un risque ou d'un ensemble de risques pourrait entraîner des résultats sensiblement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant entendu que les déclarations prospectives ne constituent en rien une garantie de résultats futurs.

Les principaux risques, incertitudes et autres facteurs susceptibles d'entraîner une divergence des résultats effectifs par rapport à ceux prévus sont décrits plus en détails dans les sections « *Facteurs de risque* » du Document de Référence 2017, du Prospectus, du Document E ou dans les éventuels autres documents déposés par Unibail-Rodamco et/ou Westfield auprès des autorités boursières. Avant toute décision d'investissement, les investisseurs doivent considérer de manière spécifique et approfondie les facteurs qui pourraient entraîner une divergence des résultats effectifs par rapport à ceux attendus.

Avis important

Vous devez lire le présent avis avant de poursuivre. Cet avis s'applique au résumé du Prospectus (le « **Résumé du Prospectus** ») et au résumé du Document E (le « **Résumé du Document E** ») inclus ci-après et il vous est par conséquent recommandé de lire attentivement cet avis avant de lire, d'accéder ou de faire tout autre usage du Résumé du Prospectus et du Résumé du Document E.

Le Prospectus a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») et de l'Autorité Néerlandaise des Marchés Financiers (*Autoriteit Financiële Markten*, l'« **AFM** ») conformément aux dispositions de la Directive Prospectus de l'Union Européenne (Directive 2003/71/EC du 4 novembre 2003, telle que modifiée) aux fins de l'admission des actions Unibail-Rodamco jumelées avec les Actions de Catégorie A de Newco, une société anonyme de droit néerlandais (*naamloze vennootschap*) (les « **Actions Jumelées** ») sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam.

Le Document E a été déposé auprès de l'AMF au titre de l'émission des actions Unibail-Rodamco nouvelles en rémunération de l'apport en nature des actions Westfield Corporation Limited et TH Newco.

Aucun titre n'est offert à la vente ou à la souscription dans le cadre de l'Opération. Par conséquent, ni le Résumé du Prospectus ni le Résumé du Document E n'est destiné à constituer une offre de vente ou de souscription ni la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription des actions décrites dans le Résumé du Prospectus et dans le Résumé du Document E, en particulier dans toute juridiction où une telle offre ou sollicitation serait illégale en vertu des lois de cette juridiction.

Le Prospectus et le Document E ne sont pas utilisés, ne sont pas destinés à être utilisés et ne peuvent pas être utilisés pour effectuer directement ou indirectement une offre de titres aux Etats-Unis d'Amérique, ou par l'intermédiaire des postes américaines (U.S. mail) ou de tout autre moyen ou instrument du commerce intérieur ou extérieur des États-Unis d'Amérique ou des infrastructures d'une bourse nationale des États-Unis d'Amérique.

RESUME DU PROSPECTUS

Le résumé se compose d'une série d'informations clés, désignées sous le terme d'« Éléments ». Les Éléments sont présentés en cinq sections A – E (numérotées de A.1 à E.7).

Le résumé contient l'ensemble des Éléments devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et à ce type d'émetteur. Tous les Éléments ne devant pas être renseignés, la numérotation des Éléments dans le présent résumé n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au titre d'un Éléments donné bien que celui-ci doive figurer dans le résumé du fait de la catégorie des valeurs mobilières et du type d'émetteur concerné. Dans ce cas, une description sommaire de l'Éléments concerné figure dans le résumé avec la mention « Sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements

Annexes et Élément		Obligation d'information
A.1	Introduction et Avertissements	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus dans son ensemble par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action est intentée devant un tribunal à propos de l'information contenue ou incorporé par référence dans le présent Prospectus, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen où l'action est intentée, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du présent Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du présent Prospectus, les informations clés concernant les Actions Jumelées.</p>
A.2	Revente ultérieure de valeurs mobilières ou placement de valeurs mobilières par le biais d'intermédiaires financiers	Sans objet.

Section B – Société

Annexes et Élément		Obligation d'information
B.1	Raison sociale	Unibail-Rodamco SE ("Unibail-Rodamco").
		WFD Unibail-Rodamco N.V. ("Newco" ou "WFD Unibail-Rodamco").
B.2	Siège social	Le siège social d'Unibail-Rodamco est sis 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris, France.
		Le siège social de WFD Unibail-Rodamco est sis Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ Schiphol (Haarlemmermeer), Pays-Bas.
	Forme juridique	Unibail-Rodamco est une Société Européenne.
		WFD Unibail-Rodamco est une société anonyme (<i>naamloze vennootschap</i>).
Droit applicable	Unibail-Rodamco: droit français.	
	WFD Unibail-Rodamco: droit néerlandais.	

	Pays d'origine	<p>Unibail-Rodamco a été constituée en France.</p> <p>WFD Unibail-Rodamco a été constituée aux Pays-Bas.</p>
B.3	Nature des opérations et principales activités	<p><i>Unibail-Rodamco</i></p> <p>Unibail-Rodamco est la principale société immobilière cotée d'Europe¹. Unibail S.A. est cotée à la bourse de Paris depuis 1972. Unibail-Rodamco est aujourd'hui à la tête d'un portefeuille de biens commerciaux de grande qualité situés dans les métropoles les plus dynamiques de l'Europe continentale, d'une valeur consolidée de 43,1 milliards d'euros² au 31 décembre 2017.</p> <p>Les activités d'Unibail-Rodamco sont axées sur des complexes commerciaux dans les principales capitales européennes, des actifs de bureaux de premier ordre au cœur et à l'ouest de Paris et de grands centres de congrès et d'exposition à Paris et en région parisienne.</p> <p>La stratégie d'Unibail-Rodamco repose sur une intégration verticale de l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière. La combinaison de trois métiers que sont le développement, l'investissement et la gestion, confère au groupe Unibail-Rodamco une connaissance inégalée de ses marchés, doublée d'une solide expertise. Cette maîtrise lui permet de prospérer sur des marchés cycliques par essence, et sa stratégie lui permet de continuer d'investir même en cas de crises économiques. Par une approche de renouvellement actif de son portefeuille, le groupe Unibail-Rodamco réinvestit le produit de ses différentes cessions dans ses projets de construction.</p> <p>Fort d'actifs de grande qualité³ ainsi que du talent de plus de 2 000 collaborateurs dont des experts dans les domaines de l'investissement, la construction, la location, la gestion et la cession d'actifs, le groupe Unibail-Rodamco est à même de générer une croissance et un rendement de très haut niveau pour ses actionnaires.</p> <p><i>Westfield</i></p> <p>Westfield possède une plate-forme unique de centres commerciaux aux États-Unis et au Royaume-Uni, ainsi qu'un important projet de développement commercial à Milan, en Italie.</p> <p>Westfield est un groupe international d'immobilier commercial dont les actifs sont gérés en interne et intégrés verticalement, se concentrant sur les États-Unis, le Royaume-Uni et l'Europe. La stratégie de Westfield est de créer et d'exploiter des centres de shopping de destination dans les principaux marchés en mesure d'offrir des expériences unique aux enseignes, aux marques et aux consommateurs.</p> <p>Westfield possède une plate-forme opérationnelle d'actifs commerciaux de classe mondiale et développe des activités en gestion immobilière, location, conception, construction, promotion, commercialisation et digital.</p> <p>Au 31 décembre 2017, le portefeuille de Westfield se compose de 35 centres commerciaux accueillant plus de 400 millions de visiteurs par an pour un volume annuel de ventes de 16 milliards USD. Le total des actifs sous gestion de Westfield s'élève à 34,5 milliards, dont 13,1 milliards USD (soit 38,0%) est géré pour le compte de partenaires avec des ventes annuelles de produits spécialisés de 733 USD au pied carré (approximativement 7 890 USD au mètre carré).</p> <p>Le portefeuille de Westfield réunit des destinations de shopping de niveau international telles que Westfield London et Stratford City, considérés par Westfield comme deux centres de shopping de destination au Royaume-Uni et en Europe, ainsi que Century City, Garden State Plaza, San Francisco, Topanga, UTC, Valley Fair et Westfield World Trade Center aux États-Unis.</p>

¹ Sur la base de la capitalisation boursière au 31 décembre 2017 ; Source : FactSet.

² Valeur de marché brute consolidée.

³ Sur la base d'un nombre d'actifs A++ selon la grille de notation de Green Street Advisors parmi les groupes cotés de l'immobilier commercial aux États-Unis et en Europe dotés d'une capitalisation boursière supérieure à 10 milliards d'euros au 31 décembre 2017.

<p>B.4a</p>	<p>Principales tendances récentes</p>	<p><i>Unibail-Rodamco</i></p> <p><i>Centres Commerciaux</i></p> <p>L'économie européenne a continué de croître de façon régulière. La croissance du produit intérieur brut ("PIB") pour 2017⁴ est estimée à + 2,3 % pour l'Union Européenne (UE-28) et à + 2,2 % pour la zone euro, en amélioration par rapport à 2016 (respectivement + 1,9 % et + 1,8 %).</p> <p>Cette croissance est soutenue par la consommation privée, l'amélioration de l'activité économique mondiale et les créations d'emplois. L'investissement montre également des signes de reprise.</p> <p>Le taux de chômage a baissé à fin novembre 2017 pour atteindre 7,3 % dans l'UE-28 (- 100 points de base par rapport à novembre 2016) et 8,7 % dans la zone euro (- 110 points de base par rapport à novembre 2016). Ces taux sont les plus bas enregistrés depuis décembre 2008 pour l'UE-28 et depuis mars 2009 pour la zone euro. Les créations d'emplois sont soutenues par la croissance de la demande, l'augmentation modérée des salaires et par les réformes structurelles mises en œuvre dans certains pays de l'UE-28. Celles-ci sont cependant impactées par le manque de personnel qualifié dans certains pays de l'UE-28, et par la fin de mesures fiscales incitatives dans d'autres pays.</p> <p>Les prévisions de croissance du PIB de l'UE-28 sont de + 2,1 %, en l'absence de tout choc politique ou économique majeur. La croissance moyenne pondérée du PIB des pays dans lequel Unibail-Rodamco est présent ressort à + 2,3 % pour 2018. Les risques susceptibles de peser sur ces prévisions sont à la fois d'ordre externe (risque géopolitique en Corée du Nord et au Moyen Orient, politique commerciale des États-Unis et ajustement de l'économie chinoise) et interne avec l'issue encore incertaine des négociations du Brexit, l'appréciation de l'euro et la remontée des taux. Les prévisions relatives à l'inflation pour 2018⁵ s'élèvent à + 1,7 % dans l'UE-28 (+ 1,7 % en 2017) et + 1,4 % dans la zone euro (+ 1,5 % en 2017).</p> <p>Un environnement macro-économique sain, une croissance de la consommation des ménages et des taux de chômage en diminution favorisent habituellement les dépenses de consommation et sont susceptibles de se traduire par une hausse des loyers dans les centres commerciaux.</p> <p>Au cours des dernières années, l'environnement du commerce de détail a évolué, avec, d'une part, l'émergence des enseignes en ligne, et, d'autre part, la quête des consommateurs d'une expérience de consommation unique. Afin de s'adapter à ces tendances et d'attirer tant les visiteurs que d'augmenter le nombre d'enseignes en ligne désirant s'étendre dans des lieux physiques, Unibail-Rodamco a réaffirmé sa stratégie de concentration, de différenciation et d'innovation. Unibail-Rodamco possède certains des meilleurs centres de shopping de destination dans certaines des villes les plus prospères du monde. Celles-ci incluent (i) Varsovie, où le PIB/habitant est de 195% de la moyenne nationale, et où Unibail-Rodamco possède les trois meilleurs actifs de la ville, (ii) Paris, où le PIB/habitant est de 176% de la moyenne nationale et où Unibail-Rodamco possède les deux meilleurs actifs, (iii) Madrid, où le PIB/habitant est de 146% de la moyenne nationale et où Unibail-Rodamco possède les deux meilleurs actifs, et (iv) Stockholm, où le PIB/habitant est de 142% de la moyenne nationale et où Unibail-Rodamco possède les deux meilleurs actifs de la ville. En se concentrant sur des centres de shopping de destination dans les villes les plus prospères au monde, où les enseignes peuvent</p>
--------------------	--	---

⁴ Source : European Commission, European Economic Forecast, Autumn 2017 (publié en novembre 2017).

⁵ Source : European Commission, European Economic Forecast, Autumn 2017 (publié en novembre 2017).

	<p>déployer leurs derniers concepts, Unibail-Rodamco est en mesure d'apporter aux clients une expérience unique combinant shopping, restauration et divertissement.</p> <p><i>Bureaux</i></p> <p>Avec 2,6 millions⁶ de m² de surfaces louées en 2017, la demande placée en région parisienne a atteint son plus haut niveau depuis 2007. Cela est dû essentiellement aux transactions du croissant ouest et à celles de plus de 5 000 m². 88 transactions⁷ de plus de 5 000 m² ont en effet été enregistrées en 2017 et ont représenté 1,1 million de m² (+ 23 % par rapport à 2016). 67 % ont concerné des immeubles neufs ou restructurés.</p> <p>Près de 1,1 million de m² ont été loués à Paris en 2017, chiffre stable par rapport à 2016. 481 000 m² ont été placés dans le Quartier Central des Affaires ("QCA") (+ 8 % par rapport à 2016).</p> <p>Le marché de La Défense a enregistré 177 000 m² placés en 2017, en ligne avec la moyenne sur dix ans. Aucune transaction significative n'a été signée, en raison principalement du manque de livraisons de grandes surfaces « prime » en 2017. Aucun changement n'est attendu en 2018.</p> <p>L'offre disponible en région parisienne au 31 décembre 2017 reste stable à environ 3,4 millions de m², dont 15 % de surfaces neuves ou restructurées. Le taux de vacance en région parisienne a baissé régulièrement depuis 2014, pour s'établir à 6,5 % à fin 2017 (6,8 % à fin 2016). Des écarts significatifs subsistent d'un secteur à l'autre, avec, par exemple, un taux de vacance dans le QCA d'environ 2,9 %, et une forte baisse à La Défense, de 8,2 % à fin décembre 2016 à 7,3 %. Dans d'autres secteurs comme Peri-Défense ou le croissant nord, les taux de vacance dépassent 15 %.</p> <p>Les valeurs locatives en région parisienne ont augmenté tout au long de l'année 2017, et particulièrement dans le QCA où les loyers ont dépassé 800 €/m², pour atteindre 850 €/m² sur les Champs-Élysées (Paris 8). À La Défense, les loyers les plus élevés ont approché 520 €/m² (Coeur Défense), en l'absence de nouvelles surfaces neuves ou rénovées. Malgré un contexte de marché favorable, les mesures d'accompagnement sont restées élevées en région parisienne en 2017, avec des variations significatives d'un secteur à l'autre en fonction de la qualité et de la quantité de l'offre disponible.</p> <p>Les investissements en région parisienne ont atteint 16,4 milliards d'euros⁸ en 2017 (stable par rapport à 2016). Les volumes ont été tirés par le second semestre, qui enregistre 11,8 milliards d'euros de transactions (4,6 milliards d'euros au premier semestre). 45 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été conclues en 2017, à comparer à 46 en 2016.</p> <p>Comme en 2016, et malgré quelques exceptions, le marché de l'investissement en 2017 a été dominé par les investisseurs français, principalement par les fonds d'investissement, les compagnies d'assurances et les SCPI. La conjonction d'une forte demande, d'un accès facile aux financements et d'une offre limitée pour les immeubles de bureaux de qualité a entraîné une nouvelle compression des taux à La Défense, où les taux « prime » ont baissé d'environ 50 points de base pour atteindre environ 4,00-4,25 %, comme le montre la cession de la Tour Hekla. Le taux « prime » à Paris QCA est resté stable par rapport à 2016 à environ 3,00-3,25 %.</p> <p>Une forte demande suscitant une demande placée et une occupation plus importante ainsi qu'une hausse des valeurs locatives, démontrent que le marché de bureaux se porte bien et représente un potentiel de croissance pour Unibail-Rodamco.</p>
--	--

⁶ Source : Immostat.

⁷ Source : BNP Paribas Real Estate.

⁸ Source : Cushman & Wakefield.

Les actifs de bureaux d'Unibail-Rodamco étant principalement concentrés dans la région parisienne, le risque principal susceptible d'avoir un impact sur l'activité de bureaux serait un ralentissement de l'occupation du marché de bureau parisien. Au niveau de la société, le portefeuille de projets en développement pourrait être plus onéreux qu'anticipé et générer moins de revenus.

Congrès & Expositions

Cette activité, située exclusivement en région parisienne, comprend la détention et la gestion immobilière des sites de Congrès & Expositions (Viparis). Viparis est détenue conjointement avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Île-de-France (CCIR). Viparis est consolidée en intégration globale par Unibail-Rodamco. Le métier des Congrès & Expositions est cyclique, avec des salons annuels, biennaux ou triennaux, et une répartition non homogène des salons durant l'année.

Westfield

La stratégie opérationnelle de Westfield repose sur la création et l'exploitation de centres de shopping de destination sur les plus grands marchés au monde et a été influencée par un certain nombre de tendances récentes importantes : l'évolution rapide de l'univers du commerce de détail, ainsi que l'émergence et la croissance de nouveaux distributeurs

Comme largement évoqué, le secteur du commerce de détail est en plein bouleversement sous l'impulsion des évolutions technologiques et sociétales. De nombreux magasins ferment, en particulier parmi les marques sous-performantes y compris les grandes chaînes de magasins qui ont perdu leur prévalence auprès des consommateurs.

L'émergence et la croissance d'un large éventail de phénomènes comme la mode éphémère, les influenceurs et les marques de sport et loisir (*athleisure*) ainsi que la présence physique grandissante des distributeurs en ligne, compensent cette tendance à la fois au niveau des projets en développement et du portefeuille opérationnel de Westfield.

Par conséquent, la présence des enseignes et les ventes ont connu une forte transformation dans le portefeuille de Westfield ces dix dernières années.

Les grands magasins représentent désormais 28% des ventes du portefeuille de Westfield contre 42% il y a dix ans tandis que les ventes de spécialité se sont envolées de 58% à 70% en dix ans.

Au cours de cette décennie, le cumul des ventes de spécialité a augmenté de 4,6 milliards USD à 10,8 milliards USD. L'alimentation et la restauration ont plus que doublé pour représenter désormais 18 % du total des ventes de spécialité alors que les technologies et l'automobile ont presque triplé leur part pour atteindre 16 % du total des ventes de spécialité.

Aux États-Unis, Westfield a introduit 130 nouvelles enseignes et marques dans le cadre de récents projets au cours des deux dernières années au World Trade Center, à Century City et UTC. Ces enseignes et ces marques complètent parfaitement la proposition de valeur de Westfield fondée sur une conception et par des architectes récompensés, une offre de boutiques soigneusement agencées, une plate-forme digitale, des événements et divertissements de grande envergure comme des avant-premières internationales de film et des solutions médias et marketing de pointe.

Rationalisation des grands magasins sous-performants

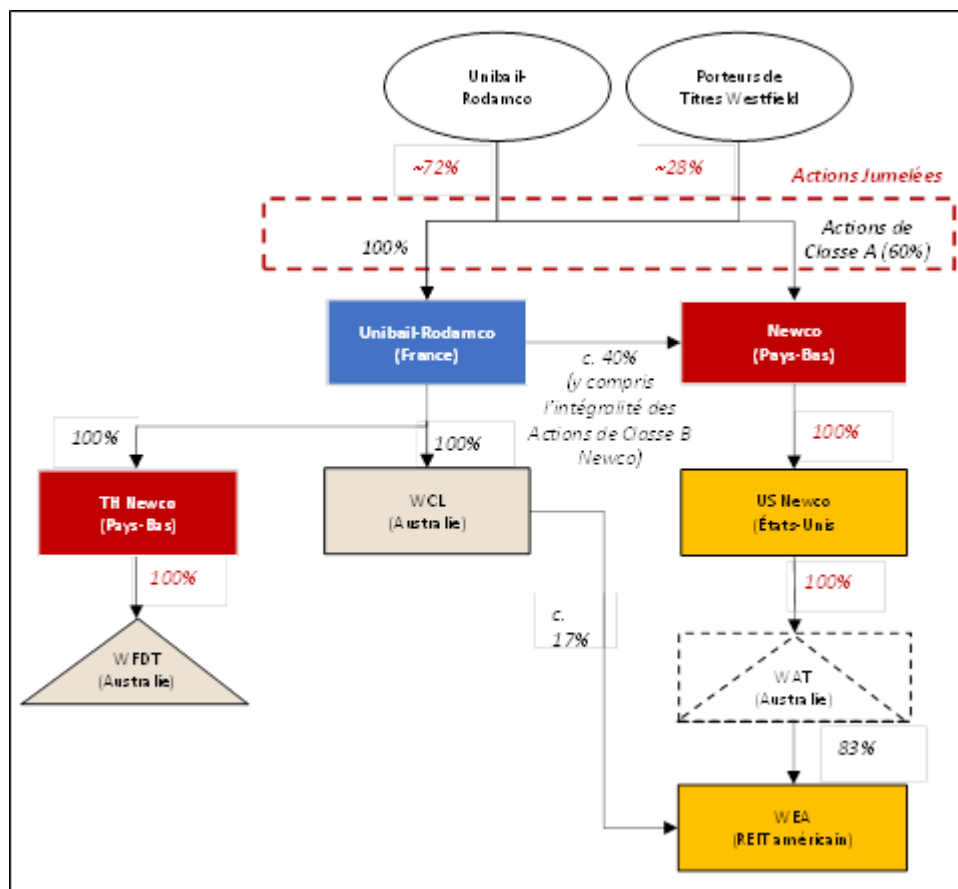
La récente annonce de la fermeture de grands magasins par des chaînes de premier plan aux États-Unis traduit la poursuite du mouvement de rationalisation pluriannuelle de cette catégorie de points de vente.

Westfield maintient une stratégie active d'acquisitions stratégiques de grands magasins sous-performants afin de rénover et réorienter ces sites vers des usages plus performants

		<p>comme des supermarchés, Costco, des magasins d'accessoires pour la maison, des cinémas et complexes de divertissements et loisirs, des enseignes à bas coût et des clubs de sport.</p> <p>Au cours de la dernière décennie, aux États-Unis, Westfield a mené à bien l'acquisition de 30 sites d'anciens grands magasins pour rénovation au sein de son portefeuille. Westfield a récemment acquis plusieurs grands magasins dont JC Penney au Garden State Plaza, Sears aux Westfield Montgomery, Valencia et Oakridge et Lord & Taylor à Annapolis et Old Orchard, en amont de futurs projets de redéploiement, et d'autres opportunités sont en cours d'étude.</p> <p>Ces acquisitions de grands magasins devraient faciliter les opportunités de développement à venir, enrichir fortement l'offre et l'expérience client dans les centres de shopping de destination de Westfield et créer de la valeur.</p> <p><i>Impact du digital et du e-commerce</i></p> <p>Le secteur du commerce de détail connaît un bouleversement majeur aujourd'hui alors que les technologies numériques et mobiles, conjuguées à une connectivité sans limite, ont donné au consommateur un accès et une quantité d'information inégalables. Le consommateur actuel est capable de comparer dans l'instant les prix et les offres et peut passer d'une marque ou d'un produit à l'autre sans hésitation.</p> <p>La part de marché du commerce électronique continue à croître et de plus en plus de consommateurs, plus particulièrement les plus jeunes d'entre eux, privilégient les expériences aux biens tangibles et consacrent moins de dépenses aux modes de shopping traditionnels pour aller vers des modes expérimentaux qui couvrent notamment des activités de restauration et de loisirs.</p> <p>Par ailleurs, la fonction du magasin physique évolue alors que les enseignes avant-gardistes transforment leurs boutiques de différentes façons notamment en faisant une destination d'expériences uniques, un showroom avec conseils d'experts ou encore une plate-forme logistique.</p> <p>L'impact de ces changements sur la vente physique recouvre la rationalisation de la surface des magasins, l'importance croissante des centres de shopping de destination, la transformation des catégories et du merchandising dans les centres commerciaux et la préoccupation grandissante pour l'offre de restauration, de divertissements et de loisirs, ainsi que l'intégration des technologies numériques.</p>
<p>B.5</p>	<p>Description du Nouveau Groupe</p>	<p>Le 12 décembre 2017, Unibail-Rodamco et Westfield ont conclu un <i>implementation agreement</i> ("<i>Implementation Agreement</i>") relatif à l'opération (l'"Opération"). Selon les termes de l'Opération, Unibail-Rodamco fera l'acquisition de Westfield en échange d'actions et d'une rémunération en numéraire par le biais de <i>schemes of arrangement</i> de droit australien afin de créer le nouveau groupe (le "Nouveau Groupe"). Les actionnaires d'Unibail-Rodamco et les porteurs de titres Westfield détiendront des Actions Jumelées, composées d'une action Unibail-Rodamco et d'une action Newco. Après la réalisation de l'Opération, les Actions Jumelées seront cotées sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris. Unibail-Rodamco établira également une cotation secondaire sur l'Australian Stock Exchange afin de permettre aux anciens porteurs de titres de Westfield de négocier localement des Actions Jumelées sous la forme de CDIs.</p> <p>Unibail-Rodamco et Westfield formeront l'un des premiers⁹ créateurs et opérateurs mondiaux de centres de shopping de destination dans les villes les plus prospères au monde.</p>

⁹ En termes de valeur brute de marché par centre commercial à 100 % parmi les groupes cotés de l'immobilier commercial aux États-Unis et en Europe dotés d'une capitalisation boursière supérieure à 10 milliards d'euros au 31 décembre 2017. Sur la base de la valeur brute de marché estimée à 100 % divisée par le

A l'issue de l'Opération, l'organigramme du Nouveau Groupe devrait se présenter comme suit :



Westfield est composé de Westfield Corporation Limited ("WCL"), Westfield America Trust ("WAT") et WFD Trust ("WFDT") (et, selon le cas, Westfield America Management Limited ("WAML") en sa capacité d'entité responsable de WAT et WFDT, et les filiales de WCL, WFDT et WAT, ensemble "Westfield"). Unibail-Rodamco prendra le contrôle de WCL et WFDT au moyen de numéraire et par voie de transfert d'Actions Unibail-Rodamco.

Selon les termes de l'Opération, Unibail-Rodamco détiendra directement ou indirectement 100 % de WCL et WFDT, et 40 % de Newco, qui détiendra 100 % de WAT, détenant environ 83 % de WEA, via WAT, les 17 % résiduels de WEA étant indirectement détenus par WCL. Sur la base du Principe des Actions Jumelées, les mêmes actionnaires détiendront ensemble 100 % d'Unibail-Rodamco et de Newco, dont 60 % directement (Actions Newco de Catégorie A) et 40 % indirectement via Unibail-Rodamco.

Conformément aux statuts d'Unibail-Rodamco en vigueur à la réalisation de l'Opération (les "Statuts d'Unibail-Rodamco") et aux statuts de Newco en vigueur à la réalisation de l'Opération (les "Statuts de Newco"), chaque action jumelée (l' "Action Jumelée") est composée d'une Action Unibail-Rodamco et d'une Action Newco de Catégorie A et sera libellée en euros. En application du Principe des Actions Jumelées, les Actions Unibail-Rodamco et les Actions Newco de Catégorie A ne peuvent être cédées séparément (sauf entre les entités du Groupe Jumelé), mais uniquement sous la forme d'Actions Jumelées.

B.6

Principaux actionnaires

Sur la base des informations connues d'Unibail-Rodamco au 31 décembre 2017 (la dernière date praticable avant la publication du présent Prospectus)* ajusté des informations reçues par Unibail-Rodamco dans le cadre de notifications de

nombre de centres commerciaux pour les homologues américains Simon Property Group et GGP (source : Green Street Advisors). Sur la base d'une valeur publiée à 100 % pour Klépierre divisé par le nombre total d'actifs.

		<p>franchissement de seuils, le tableau suivant présente les informations relatives aux personnes détenant au moins 2,5 % d'Actions Jumelées à la réalisation de l'Opération :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nombre d'Actions Jumelées</th> <th>Pourcentage d'Actions Jumelées**</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Nom du bénéficiaire effectif</i></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>APG Asset Management</td> <td>6 570 507</td> <td>4,73 %</td> </tr> <tr> <td>BlackRock Fund Advisors***</td> <td>5 947 320</td> <td>4,28 %</td> </tr> <tr> <td>The Vanguard Group, Inc.</td> <td>3 958 406</td> <td>2,85 %</td> </tr> <tr> <td>Famille Lowy</td> <td>3 667 464</td> <td>2,64 %</td> </tr> <tr> <td>Mandataires sociaux et fonds d'épargne volontaire des salariés</td> <td>1 017 978</td> <td>0,73 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Informations au 31 décembre 2017, à l'exception du nombre d'Actions Jumelées immédiatement après la réalisation de l'Opération (138.918.769) et le nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux d'Unibail-Rodamco et dans le plan d'épargne entreprise (1.017.978), au 26 mars 2018.</p> <p>** Sur la base d'un nombre estimé de 138.918.769 Actions Jumelées immédiatement après la réalisation de l'Opération.</p> <p>*** Le Groupe Blackrock détiendrait ainsi une participation globale d'environ 13.161.142 Actions jumelées, représentant environ 9,47% des Actions Jumelées.</p>		Nombre d'Actions Jumelées	Pourcentage d'Actions Jumelées**	<i>Nom du bénéficiaire effectif</i>			APG Asset Management	6 570 507	4,73 %	BlackRock Fund Advisors***	5 947 320	4,28 %	The Vanguard Group, Inc.	3 958 406	2,85 %	Famille Lowy	3 667 464	2,64 %	Mandataires sociaux et fonds d'épargne volontaire des salariés	1 017 978	0,73 %
	Nombre d'Actions Jumelées	Pourcentage d'Actions Jumelées**																					
<i>Nom du bénéficiaire effectif</i>																							
APG Asset Management	6 570 507	4,73 %																					
BlackRock Fund Advisors***	5 947 320	4,28 %																					
The Vanguard Group, Inc.	3 958 406	2,85 %																					
Famille Lowy	3 667 464	2,64 %																					
Mandataires sociaux et fonds d'épargne volontaire des salariés	1 017 978	0,73 %																					
B.7	Informations financières sélectionnées	Voir Élément B.8 ci-dessous.																					
B.8	Informations financières pro forma sélectionnées	<p>Les informations financières condensées consolidées pro forma non auditées résumées ci-après contiennent l'état consolidé pro forma non audité des résultats relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et l'état consolidé pro forma de la situation financière non audité au 31 décembre 2017, accompagnés des notes explicatives y afférentes (collectivement, les « Informations Financières Pro Forma du Nouveau Groupe »), et ont été préparées de sorte à refléter l'impact pro forma de l'Opération.</p> <p>Westfield est composé de WCL, WFDT et WAT. Unibail-Rodamco prendra le contrôle de WCL et WFDT au moyen de numéraire et d'Actions Unibail-Rodamco. Ainsi, Unibail-Rodamco sera l'acquéreur de WCL et WFDT d'un point de vue comptable, tel que défini par IFRS 3.</p> <p>Concernant WAT et le jumelage des Actions Unibail-Rodamco et des Actions Newco de Catégorie A, Unibail-Rodamco sera également l'acquéreur, d'un point de vue comptable, conformément à IFRS 3 et à la Décision du Comité d'Interprétation de l'IASB en date des 13-14 mai 2014 qui se prononce spécifiquement sur les accords de jumelage.</p> <p>Selon les termes de l'Opération, Unibail-Rodamco détiendra directement ou indirectement 100 % de WCL et WFDT, et 40 % de Newco, qui détiendra 100 % de WAT, détenant environ 83 % de WEA, via WAT, les 17 % résiduels de WEA étant indirectement détenus par WCL. Sur la base du Principe des Actions Jumelées, les mêmes actionnaires détiendront ensemble 100 % d'Unibail-Rodamco et de Newco, dont 60 % directement (Actions Newco de Catégorie A) et 40 % indirectement via Unibail-Rodamco.</p> <p>En raison des caractéristiques de l'Opération, Unibail-Rodamco est considéré comme étant l'acquéreur, conformément aux normes IFRS. Par conséquent WCL, WFDT et, conformément au montage juridique de l'Opération et à la gouvernance de Newco, WAT, doivent être consolidées par intégration globale par Unibail-Rodamco. Compte tenu du fait que les détenteurs d'Actions Jumelées conservent les mêmes droits et obligations envers Unibail-Rodamco et Newco, la participation économique de 60 % dans Newco directement détenue par lesdits détenteurs sera prise en compte dans le « Résultat Net Attribuable aux Détenteurs d'Actions Jumelées » et les « Capitaux Propres Attribuables aux Détenteurs d'Actions Jumelées » dans l'état consolidé des résultats et l'état consolidé de la situation financière.</p> <p>Les Informations Financières Pro Forma du Nouveau Groupe ont été extraites et doivent être lues conjointement avec les documents suivants :</p>																					

- les comptes consolidés 2017 d'Unibail-Rodamco ;
- les comptes consolidés 2017 de Westfield.

L'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017 et l'état consolidé des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'Unibail-Rodamco sont dérivés des Comptes Consolidés 2017 d'Unibail-Rodamco. Les Comptes Consolidés 2017 d'Unibail-Rodamco ont été préparés en conformité avec les normes IFRS et ont été conjointement vérifiés par Ernst & Young Audit et Deloitte & Associés, commissaires aux comptes d'Unibail-Rodamco, tel qu'indiqué dans le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés d'Unibail-Rodamco émis le 28 mars 2018.

L'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017 et l'état consolidé des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 de Westfield sont dérivés des Comptes Consolidés 2017 de Westfield. Les Comptes Consolidés 2017 de Westfield ont été préparés en conformité avec les normes comptables australiennes et les International Financial Reporting Standards publiées par l'IASB et ont été vérifiés par Ernst & Young, vérificateur indépendant, tel qu'indiqué dans le rapport du vérificateur indépendant sur les comptes de Westfield en date du 22 février 2018. L'état consolidé pro forma non audité des résultats a été préparé dans le but de refléter les effets de l'Opération comme si cette dernière avait été réalisée le 1^{er} janvier 2017. L'état consolidé résumé pro forma de la situation financière (non audité) a été préparé dans le but de refléter les effets de l'Opération comme si cette dernière avait été réalisée le 31 décembre 2017.

Les Informations Financières Pro Forma du Nouveau Groupe sont proposées à titre informatif et, de par leur nature, représentent une situation hypothétique et ne reflètent pas nécessairement les résultats d'exploitation ou la situation financière qui aurait été obtenus si l'Opération avait été conclue aux dates indiquées ci-avant, ni les résultats d'exploitation consolidés futurs ou la situation financière du Nouveau Groupe consolidé.

Les retraitements pro forma se fondent sur les informations disponibles à ce jour, certaines hypothèses et estimations qu'Unibail-Rodamco considère raisonnables et les informations susmentionnées communiquées par Westfield. Ces retraitements sont directement imputables au regroupement d'entreprises, étayés par des faits et estimés de manière fiable.

Les commissaires aux comptes d'Unibail-Rodamco ont émis un rapport sur les Informations Financières Pro Forma du Nouveau Group quant au caractère adéquat de l'établissement de ces informations financières pro forma.

État consolidé pro forma non audité des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, conformément aux normes IFRS

	Historique Unibail- Rodamco	Historique ajusté Westfield (Note 1)	Retraitements pro forma		Résumé consolidé pro forma
	31 déc. 2017	31 déc. 2017	31 déc. 2017	Note s	31 déc. 2017
<i>Devise: M€</i>					
Revenus locatifs	1 822,3	557,8	-		2 380,1
Charges nettes d'exploitation	(239,6)	(250,6)	-		(490,2)
Revenus locatifs nets	1 582,6	307,2	-		1 889,8
Revenus du développement immobilier et de gestion de projet	-	649,0	(2,1)	2,7	646,9
Coûts du développement immobilier et de gestion de projet	-	(557,5)	20,3	2,7	(537,2)
Résultat net des activités de promotion immobilière et de gestion de projets	-	91,5	18,1		109,7
Revenus des autres activités	256,1	49,8	-		305,9
Autres dépenses	(176,3)	(19,1)	-		(195,4)
Résultat des autres activités	79,8	30,7	-		110,5
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence	-	594,5	91,6	2	686,2
Intérêts sur créances	-	-	27,0	2	27,0
« Contributions des sociétés mises en équivalence »	-	594,5	118,6		713,1
Frais de fonctionnement	(123,1)	(106,1)	-		(229,2)
Coûts d'acquisition et coûts liés	(62,4)	(9,1)	(188,9)	5	(260,4)
Revenus des cessions d'actifs de placement	592,5	243,4	-		835,9
Valeur comptable des actifs cédés	(518,7)	(255,1)	6,4	7	(767,5)
Résultat des cessions d'actifs	73,8	(11,8)	6,4		68,4
Revenus des cessions de sociétés	27,3	-	-		27,3
Valeur comptable des titres cédés	(27,3)	-	-		(27,3)
Résultat des cessions de sociétés	0,0	-	-		0,0
Ajustement des valeurs des actifs	1 364,4	482,7	20,3	7	1 867,4
Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acquisition négatif	(9,2)	-	-		(9,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	2 906,0	1 379,7	(25,5)		4 260,2
Résultat des sociétés non consolidées	0,9	-	-		0,9
<i>Produits financiers</i>	<i>119,5</i>	<i>11,7</i>	<i>-</i>		<i>131,2</i>
<i>Charges financières</i>	<i>(347,5)</i>	<i>(87,7)</i>	<i>(22,8)</i>		<i>(458,1)</i>
Coût de l'endettement financier net	(228,0)	(76,0)	(22,8)	6	(326,9)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes) et des actions de préférence convertibles et remboursables	21,1	3,5	-		24,6
Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes	(21,3)	(38,2)	(11,7)	10	(71,1)
Actualisation des dettes	(0,7)	-	-		(0,7)
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence	91,6	-	(91,6)	2	-
Intérêts sur créances	27,0	-	(27,0)	2	-
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	2 796,7	1 269,0	(178,7)		3 887,0
Impôt sur les sociétés	(74,2)	104,2	(10,5)	7	19,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	2 722,5	1 373,2	(189,2)		3 906,5
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle	283,0				
RESULTAT NET DE LA PERIODE- Part des actionnaires de la société mère	2 439,5				
Résultat net de la période attribuable aux :					
- Détenteurs d' Actions Jumelées					3 623,5
- Participations externes ne donnant pas le contrôle					283,0
Bénéfice de l'exercice					3 906,5
Résultat net de la période attribuable aux titulaires d' Actions Jumelées analysé par montant attribuable aux :					
- Membres d'Unibail-Rodamco ⁽¹⁾					3 184,3
- Membre de Newco ⁽¹⁾					439,3
Résultat net de la période attribuable aux titulaires d' Actions Jumelées					3 623,5

(1) La ligne « Membres de Newco » reflète la part de 49,55 % de WEA détenue par les porteurs d'Actions Jumelées par le biais de leur participation de 60 % dans Newco, qui détient une participation de 82,59 % dans WEA. La ligne « Membres d'Unibail-Rodamco » reflète la participation de 50,45 % au capital de WEA détenue par Unibail-Rodamco. Cette participation résulte de la participation de 17,41 % d'Unibail-Rodamco dans WEA détenue par des filiales de WCL, et de sa participation de 40 % dans Newco qui détient une participation de 82,59 % dans WEA.

État condensé pro forma de la situation financière (non audité) pour l'exercice clos le 1 décembre 2017, conformément aux normes IFRS

	Historique Unibail-Rodamco	Historique ajusté Westfield (Note 1)	Retraitements pro forma	No tes	Résumé consolidé pro forma
Devise: M€	31 déc. 2017	31 déc. 2017	31 déc. 2017		31 déc. 2017
ACTIFS NON COURANTS	41 650,8	17 122,0	3 633,2		62 405,0
Immmeubles de placement	38 524,3	8 671,7	-		47 196,0
Immmeubles de placement évalués à la juste valeur	37 181,5	8 320,1	-		45 501,6
Immmeubles de placement évalués au coût	1 342,8	351,6	-		1 694,4
Actifs corporels	216,3	124,4	-		340,7
Écart d'acquisition	522,4	47,8	3 649,0	4,7	4 219,2
Actifs incorporels	172,2	103,5	(35,4)	7	240,3
Prêts et créances	76,8	178,9	-		255,7
Actifs financiers	30,8	239,8	19,6	7	290,2
Impôts différés actifs	21,9	16,2	-		38,1
Dérivés à la juste valeur	172,8	77,3	-		250,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	1 913,3	7 637,4	-		9 550,7
Autres impôts et taxes	-	25,1	-		25,1
ACTIFS COURANTS	1 590,2	600,3	(397,4)		1 793,1
Prêts et créances	-	22,7	-		22,7
Clients et comptes rattachés	416,5	29,7	-		446,2
Autres créances	541,1	130,0	-		671,1
Dérivés à la juste valeur	57,9	-	(57,9)	10	-
Résorerie et équivalents de trésorerie	574,7	417,9	(339,5)	11	653,1
TOTAL ACTIFS	43 241,0	17 722,3	3 235,8		64 199,1
Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées					26 203,0
- Membres d'Unibail-Rodamco ⁽¹⁾					24 431,0
- Membre de Newco ⁽¹⁾					1 772,0
Participations externes ne donnant pas le contrôle					3 838,0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	22 693,2	9 071,1	(1 722,3)	9	30 042,0
PASSIF NON COURANT	16 851,6	7 855,1	5 075,8		29 782,1
Valeur nette des Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) et des actions de référence convertibles et remboursables	1 020,5	59,3	-		1 079,8
Part non courante des emprunts et dettes financières	12 889,6	6 149,4	5 075,8	6	24 114,8
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location financement	353,2	32,1	-		385,3
Dérivés à la juste valeur	315,8	18,3	-		334,1
Impôts différés passifs	1 752,5	1 530,7	-		3 283,2
Provisions long terme	30,5	-	-		30,5
Provisions pour engagement de retraite	9,3	3,8	-		13,1
Dépôts et cautionnements reçus	223,9	-	-		223,9
Dettes fiscales	0,1	-	-		0,1
Dettes sur immobilisations	256,2	61,4	-		317,6
PASSIF COURANT	3 696,2	796,0	(117,7)		4 374,5
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	7,0	-	-		7,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 161,6	717,3	(70,4)	12	1 808,5
Part courante des emprunts et dettes financières	2 301,9	4,6	(47,3)	10	2 259,2
Part courante des emprunts liés à des contrats de location financement	2,0	0,5	-		2,5
Dettes fiscales et sociales	210,5	34,8	-		245,3

		Provisions court terme	13,2	38,9	-	52,1
		TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	43 241,0	17 722,3	3 235,8	64 199,0
		<p>(1) La ligne « Membres de Newco » reflète la part de 49,55 % de WEA détenue par les porteurs d'Actions Jumelées par le biais de leur participation de 60 % dans Newco, qui détient une participation de 82,59 % dans WEA. La ligne « Membres d'Unibail-Rodamco » reflète la participation de 50,45 % au capital de WEA détenue par Unibail-Rodamco. Cette participation résulte de la participation de 17,41 % d'Unibail-Rodamco dans WEA détenue par des filiales de WCL, et de sa participation de 40 % dans Newco qui détient une participation de 82,59 % dans WEA.</p>				
B.9	Prévision ou estimation du bénéfice	<p>Unibail-Rodamco a fondé ses prévisions pour 2018 de manière autonome sur ses comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2017.</p> <p>Les principales hypothèses et estimations utilisées pour élaborer le budget et les prévisions 2018 du groupe Unibail-Rodamco sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - loyers : revenus locatifs générés par le renouvellement de baux, les recommercialisations ou les vacances pour toutes les unités du portefeuille du groupe Unibail-Rodamco et revenus locatifs générés par les agrandissements et rénovations des actifs en exploitation ou la livraison de nouveaux actifs ; - indexation : en l'absence d'indices de référence, les hypothèses d'indexation sont estimées sur la base des informations disponibles ; - taux de change : reposent sur une combinaison de taux à terme du marché et de prévisions de Bloomberg et d'analystes au mois de janvier de la première année du plan annuel, puis actualisés chaque année dans le cadre de la préparation de chaque nouveau plan annuel ; - la division Congrès & Expositions : les prévisions relatives aux revenus locatifs et aux revenus de services ont été établies sur la base de la fréquence des événements et du carnet de commandes au 31 décembre 2017, complétés par les prévisions d'activité ; - investissements : montant d'investissement requis pour mener à bien les projets du portefeuille de projets de développement du groupe Unibail-Rodamco, entretenir les actifs du groupe Unibail-Rodamco ainsi que les produits des cessions attendues d'actifs matures ou non stratégiques ; - cessions : des actifs sont susceptibles d'être cédés en fonction de l'avis du groupe Unibail-Rodamco sur leur capacité à générer les rendements requis. Le nombre de cessions peut varier d'une année à l'autre ; - charges financières : les flux de trésorerie générés par les opérations à venir ont été estimés et le plan d'affaires inclut des hypothèses relatives aux taux d'intérêts reposant sur les prévisions du marché (taux à terme) ; les effets des instruments de couverture mis en place par le groupe Unibail-Rodamco sont intégrés au calcul des charges financières ; - impôts : l'estimation du montant des impôts repose sur le résultat des filiales du groupe Unibail-Rodamco dans chaque pays sur la base des lois et règlements connus au moment de la préparation du plan d'affaires annuel ; - principes comptables : application des normes et méthodes comptables sur lesquelles les comptes financiers consolidés 2017 sont fondés. <p>Les taux d'indexation et de change sont des facteurs externes sur lesquels Unibail-Rodamco n'a aucune influence.</p> <p>Considérant (i) ce qu'Unibail-Rodamco considère comme des hypothèses raisonnables de croissance macro-économique stable et des conditions géopolitiques ainsi que l'hypothèse d'un environnement des affaires stable dans les pays dans lesquels Unibail-Rodamco opère actuellement et (ii) la croissance attendue des revenus locatifs nets résultant des rénovations locatives, des livraisons d'actifs en 2017, de l'acquisition d'une participation dans Metropole Zlicin et de la compensation partielle d'une cession d'actifs de bureaux au second semestre 2017, Unibail-Rodamco prévoit un accroissement de son résultat récurrent avant impôts compris entre 1.295 millions d'euros et 1.310 millions d'euros (après déduction des intérêts minoritaires), représentant un accroissement de 6,1% à 7,4% par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2017.</p>				

unibail-rodamco

		<p>Unibail-Rodamco prévoit que le nombre moyen d'actions augmentera d'environ 400.000 actions en 2018, représentant une augmentation de +0,4% par rapport au nombre moyen d'actions en 2017. Sur la base de ce qui précède, Unibail-Rodamco anticipe l'accroissement de son bénéfice récurrent avant impôt par action de 7,1%.</p> <p>En conséquence, Unibail-Rodamco prévoit pour 2018 une croissance de son résultat net récurrent par action qui viendrait s'établir entre 12,75€ et 12,90€, sur un périmètre constant, représentant une croissance du résultat net récurrent par action de 5,8% à 7,1%, à comparer au résultat net récurrent par action de 12,05€ atteint en 2017. A la réalisation de l'Opération, les prévisions d'Unibail-Rodamco sur un périmètre constant cesseront d'être valables. Unibail-Rodamco s'efforcera de fournir une mise à jour pour l'année se terminant le 31 décembre 2018 dès que cela sera possible avec une assurance raisonnable.</p>
B.10	Réserves contenues dans les rapports d'audit sur les informations financières historiques	Non applicable.
B.11	Fonds de roulement net	Unibail-Rodamco et Newco estiment que le fonds de roulement dont dispose le Nouveau Groupe est suffisant pour satisfaire ses obligations actuelles, pendant une période d'au moins 12 mois à compter de la date du présent Prospectus.

Section C – Valeurs mobilières

Annexes et Elément	Obligation d'information
C.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières	<p>Conformément aux Statuts d'Unibail-Rodamco et aux Statuts de Newco, chaque Action Jumelée est composée d'une Action Unibail-Rodamco jumelée avec une Action Newco de Catégorie A et sera libellée en euros.</p> <p>Les Actions Jumelées dont l'admission aux négociations sur les marchés réglementés d'Euronext Paris et d'Euronext Amsterdam a été accordée seront constituées de l'ensemble des actions composant le capital social d'Unibail-Rodamco, ainsi que de l'ensemble des Actions Newco de Catégorie A, jumelées, soit environ 138.918.769 Actions Jumelées.</p> <p>Les Actions Unibail-Rodamco sont des actions ordinaires d'une valeur nominale de cinq euros (5,00€ chacune).</p> <p>LEI Unibail-Rodamco: 969500SHQITWXSIS7N89.</p> <p>Conformément aux Statuts de Newco, le capital autorisé de Newco s'élèvera à 555.000.000 euros et sera composé de 660.000.000 Actions Newco de Catégorie A et 440.000.000 Actions Newco de Catégorie B d'une valeur nominale de 0,50 euro chacune. Immédiatement après la réalisation de l'Opération, le capital social de Newco sera composé au maximum de 138.918.769 Actions Newco de Catégorie A et environ 93 million d'Actions Newco de Catégorie B.</p> <p>LEI Newco: 7245002R31EKBDW59H93.</p> <p>Actions Jumelées admises aux négociations</p> <p>Code ISIN : FR0013326246</p> <p>Symbole : « URW »</p>
C.2 Devise	<p>Les Actions Unibail-Rodamco et les Actions Newco de Catégorie A sont libellées en euros.</p>
C.3 Nombre d'actions émises	<p>Voir l'Elément C.1 ci-dessus.</p>
C.4 Description des droits attachés aux titres	<p>Tout détenteur d'Actions Jumelées jouira des mêmes droits et sera soumis aux mêmes obligations qu'un actionnaire d'Unibail-Rodamco (au titre des Actions Unibail-Rodamco qui composent les Actions Jumelées qu'il détient) et qu'un actionnaire de Newco (au titre des Actions Newco de Catégorie A qui composent les Actions Jumelées qu'il détient).</p> <p>Actions Jumelées</p> <p>Pour permettre le jumelage effectif des Actions Unibail-Rodamco et des Action Newco de Catégorie A sous la forme d'une Action Jumelée et ainsi parvenir à une situation où les porteurs d'Actions Unibail-Rodamco et d'Action Newco de Catégorie A - autres que toute entité du Groupe Jumelé - détiennent une participation dans Unibail-Rodamco et une participation dans Newco comme s'ils détenaient une participation dans une société unique issue d'un regroupement, les Statuts d'Unibail-Rodamco et les Statuts de Newco définissent le « Principe des Actions Jumelées ».</p> <p>Le Principe des Actions Jumelées induit ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aucune Action Unibail-Rodamco ni aucune Action Newco de Catégorie A ne peut (i) être émise pour ou souscrite par une personne extérieure à toute entité du Groupe Jumelé, (ii) être cédée à ou, selon le droit applicable, faire l'objet d'un nantissement ou autre sûreté par une personne extérieure à toute entité du Groupe Jumelé ou (iii) faire l'objet d'une mainlevée de nantissement ou autre sûreté par une personne extérieure à toute entité du Groupe Jumelé ; sauf, pour chaque cas,

Annexes et Elément	Obligation d'information
	<p>conjointement avec une Action Newco de Catégorie A ou une Action Unibail-Rodamco, selon le cas, sous la forme d'une Action Jumelée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nul droit à souscrire une ou plusieurs Actions Unibail-Rodamco ou une ou plusieurs Actions Newco de Catégorie A ne saurait (i) être conféré à une personne autre que toute entité du Groupe Jumelé ou exercé par une personne autre que toute entité du Groupe Jumelé, (ii) être résilié par une personne autre que toute entité du Groupe Jumelé, (iii) être cédé ou, selon le droit applicable, faire l'objet d'un nantissement ou d'une autre sûreté par une personne autre que toute entité du Groupe Jumelé, ou (iv) faire l'objet d'une mainlevée de nantissement ou d'autres sûretés par une personne autre que toute entité du Groupe Jumelé, sauf, dans chaque cas, conjointement avec un droit à souscrire à un nombre équivalent d'Action Newco de Catégorie A ou d'Actions Unibail-Rodamco, selon le cas, sous la forme d'un nombre équivalent d'Actions Jumelées ; - tous les actionnaires, autres que toute entité du Groupe Jumelé, doivent se garder (i) d'acquérir des Actions Unibail-Rodamco ou des Action Newco de Catégorie A, (ii) d'acquérir, d'exercer ou de résilier tout droit à souscrire une ou plusieurs Actions Unibail-Rodamco ou une ou plusieurs Action Newco de Catégorie A, ou (iii) de constituer ou d'acquérir un usufruit ou un nantissement ou toute autre sûreté portant sur les Actions Unibail-Rodamco ou sur les Action Newco de Catégorie A ou portant sur tout droit à souscrire à une ou plusieurs Actions Unibail-Rodamco ou une ou plusieurs Action Newco de Catégorie A, sauf, dans chaque cas (lorsque cela concerne une Action Unibail-Rodamco ou une Action Newco de Catégorie A), conjointement avec une Action Newco de Catégorie A ou une Action Unibail-Rodamco, selon le cas, sous la forme d'une Action Jumelée ou (lorsque cela concerne un droit de souscription à une ou plusieurs Action Unibail-Rodamco ou à une ou plusieurs Action Newco de Catégorie A) conjointement avec un droit à souscrire à un nombre équivalent d'Action Newco de Catégorie A ou d'Actions Unibail-Rodamco, selon le cas, sous la forme d'un nombre équivalent d'Actions Jumelées ; et - conformément au droit applicable, le Directoire d'Unibail-Rodamco, le Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco, le Directoire de Newco et le Conseil de Surveillance de Newco doivent prendre les dispositions nécessaires pour s'assurer qu'à tout moment, le nombre d'Actions Unibail-Rodamco émises et détenues par des tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé est égal au nombre d' Action Newco de Catégorie A émises et détenues par des tiers autres que toute entité du Groupe Jumelé. <p>En application du Principe des Actions Jumelées, les Actions Unibail-Rodamco et les Action Newco de Catégorie A ne peuvent être cédées séparément (sauf pour les cessions au profit d'entités du Groupe Jumelé), mais uniquement sous la forme d'Actions Jumelées.</p> <p><i>Transfert et détention des Actions Jumelées</i></p> <p>Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier français, les Actions Jumelées, quel que soit leur forme, seront dématérialisées et leur détention sera établie par inscription dans un compte-titres.</p> <p>Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier français, les Actions Jumelées sont transférées par virement de compte à compte et le</p>

Annexes et Elément	Obligation d'information
	<p>transfert de propriété des Actions Jumelées résultera de leurs inscriptions au compte-titres de l'acquéreur.</p> <p>L'inscription d'une Action Jumelée au compte-titres de l'acquéreur entraînera le transfert de propriété d'une Action Unibail-Rodamco et d'une Action Newco de Catégorie A.</p> <p>Actions détenues dans un PEA (plan d'épargne en actions)</p> <p>Les Actions Jumelées ne sont pas éligibles au PEA, y compris pour les Actions Jumelées reçues par les actionnaires d'Unibail-Rodamco qui détiennent valablement leurs Actions Unibail-Rodamco en PEA. Les actionnaires concernés auront la possibilité de régulariser leur situation en transférant les Actions Jumelées en dehors de leur PEA après la Distribution en nature des Actions Newco de Catégorie A, dans des conditions qui seront précisées prochainement par la Direction de la législation fiscale et communiquées par Unibail-Rodamco. La plus-value éventuellement réalisée lors de ce transfert bénéficiera du régime d'exonération d'impôt du PEA.</p> <p>Émission des Actions Jumelées</p> <p>Une Action Jumelée est composée d'une Action Unibail-Rodamco et d'une Action Newco de Catégorie A. Par conséquent, la création d'une nouvelle Action Jumelée pourra être effectuée par l'émission par Unibail-Rodamco d'une Action Unibail-Rodamco et par l'émission par Newco d'une Action Newco de Catégorie A. En vertu du Principe des Actions Jumelées, aucune Action Unibail-Rodamco ne peut être émise à d'autres personnes qu'une entité du Groupe Jumelé, sauf conjointement avec une Action Newco de Catégorie A sous la forme d'une Action Jumelée (et vice versa), ce qui peut par exemple être effectué en prévoyant une résolution se prononçant sur l'émission d'Actions Newco de Catégorie A conditionnée à l'adoption d'une résolution se prononçant sur l'émission d'un nombre correspondant d'Actions Unibail-Rodamco. La création d'une nouvelle Action Jumelée peut également être effectuée par l'émission par Unibail-Rodamco d'une Action Unibail-Rodamco conjointement avec le transfert d'une Action Newco de Catégorie A existante (déjumelée) auto-détenue par le Groupe Jumelé, ou par l'émission par Newco d'une Action Newco de Catégorie A conjointement avec le transfert d'une Action Unibail-Rodamco existante (déjumelée) auto-détenue par le Groupe Jumelé.</p> <p>Droits préférentiels de souscription au titre des Actions Jumelées</p> <p>En vertu du Principe des Actions Jumelées, toute émission d'Actions Jumelées avec droits préférentiels pour les porteurs d'Actions Jumelées existants peut par exemple être effectuée par l'émission à la fois par Unibail-Rodamco et par Newco de nouvelles actions avec droits préférentiels de souscription. Dans un tel cas d'émission avec droits préférentiels de souscription, le Principe des Actions Jumelées fera que le droit (préférentiel) d'un actionnaire existant de souscrire à une Action Unibail-Rodamco ne peut être exercé par ou transféré à une personne autre que toute entité du Groupe Jumelé que conjointement avec le droit correspondant de souscrire à une Action Newco de Catégorie A (et vice versa) sous la forme d'une Action Jumelée. Réciproquement, toute émissions d'Actions Jumelées sans droits préférentiels pour les porteurs d'Actions Jumelées existants exige que les droits préférentiels soient exclus (ou ne s'appliquent pas) à la fois pour la souscription des Actions Unibail-Rodamco et des Actions Newco de Catégorie A.</p> <p>Dividendes et autres distributions sur les Actions Jumelées</p>

Annexes et Elément	Obligation d'information
	<p>Tout porteur d'Actions Jumelées détiendra à la fois des Actions Unibail-Rodamco et des Actions Newco de Catégorie A. Par conséquent, un tel porteur d'Actions Jumelées recevra les dividendes et autres distributions déclarés par Unibail-Rodamco sur les Actions Unibail-Rodamco ainsi que les dividendes et autres distributions déclarés par Newco sur les Actions Newco de Catégorie A. Il est prévu que le paiement des dividendes d'Unibail-Rodamco et des dividendes de Newco soit effectué en plusieurs versements distincts. Les paiements des dividendes d'Unibail-Rodamco et des dividendes de Newco seront soumis à des traitements fiscaux différents.</p> <p><i>Principe des Actions Jumelées et règles régissant les offres publiques</i></p> <p>Tout porteur d'Actions Jumelées détiendra à la fois des Actions Unibail-Rodamco et des Actions Newco de Catégorie A. Par conséquent, tout porteur d'Actions Jumelées devra respecter à la fois les règles régissant les offres publiques en France (concernant Unibail-Rodamco) et les règles régissant les offres publiques aux Pays-Bas (concernant Newco). Compte tenu de la participation d'Unibail-Rodamco dans Newco, une Action Jumelée ne représente pas le même pourcentage de droits de vote dans Unibail-Rodamco que dans Newco. Par conséquent, un porteur d'Actions Jumelées peut franchir le seuil de 30% déclenchant l'obligation de déposer une offre publique sur la totalité des Actions Unibail-Rodamco en circulation sans être soumis à une obligation de déposer une offre publique obligatoire sur l'ensemble des Actions Newco en circulation. Toutefois, compte tenu du Principe des Actions Jumelées, un initiateur qui n'est pas une entité du Groupe Jumelé peut uniquement acquérir des Actions Unibail-Rodamco sous la forme d'Actions Jumelées, ce qui peut entraîner, pour l'initiateur, une obligation de déposer concomitamment une offre publique sur l'ensemble des Actions Newco en circulation.</p> <p><i>Actions Unibail-Rodamco</i></p> <p>Chaque Action Unibail-Rodamco donne droit à une voix lors de l'assemblée générale Unibail-Rodamco.</p> <p><i>Émission d'Actions Unibail-Rodamco</i></p> <p>L'émission d'Actions Unibail-Rodamco et de valeurs mobilières donnant accès au capital requiert un vote des actionnaires d'Unibail-Rodamco (les "Actionnaires d'Unibail-Rodamco") réunis en assemblée générale extraordinaire. Les Actionnaires d'Unibail-Rodamco peuvent déléguer le pouvoir et l'autorité d'émettre des Actions Unibail-Rodamco et des valeurs mobilières donnant accès au capital au directoire d'Unibail-Rodamco (le "Directoire d'Unibail-Rodamco"). Les augmentations de capital sont soumises au Principe des Actions Jumelées.</p> <p><i>Droits préférentiels de souscription</i></p> <p>En vertu du droit français, les Actionnaires d'Unibail-Rodamco jouissent de droits préférentiels leur permettant de souscrire au prorata de leur participation des Actions Unibail-Rodamco ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital émis par Unibail-Rodamco qui leur donnent le droit, directement ou indirectement, de souscrire des valeurs mobilières donnant accès au capital émis par la société en échange d'un paiement en numéraire. Ces droits préférentiels de souscription peuvent être cédées durant la période de souscription de l'offre concernée.</p> <p>Les Actionnaires d'Unibail-Rodamco réunis en assemblée générale extraordinaire peuvent renoncer à ces droits préférentiels de souscription. Le Directoire d'Unibail-Rodamco et les commissaires aux comptes d'Unibail-Rodamco doivent présenter des</p>

Annexes et Elément	Obligation d'information
	<p>rappports portant spécifiquement sur toute proposition de renonciation aux droits préférentiels de souscription.</p> <p><i>Dividendes et autres distributions</i></p> <p>En vertu du droit français et conformément aux Statuts d'Unibail-Rodamco, des dividendes peuvent être distribués sur le bénéfice distribuable qui, à l'issue de chaque exercice, se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du résultat net d'Unibail-Rodamco pour l'exercice concerné ; minoré de - toute contribution obligatoire au fonds de réserve légale d'Unibail-Rodamco en vertu du droit français ; plus - tout bénéfice supplémentaire déclaré par Unibail-Rodamco, mais non distribué lors des exercices précédents ; moins - toute perte reportée des exercices antérieurs ; - ainsi que de toute réserve distribuable (bénéfices distribuables et toute réserve distribuable formant le « montant distribuable »). <p>Si Unibail-Rodamco réalise un bénéfice par rapport à la fin de l'exercice précédent, comme le révèle le bilan provisoire certifié par les commissaires aux comptes d'Unibail-Rodamco, le Directoire d'Unibail-Rodamco est en droit, conformément aux dispositions du Code de commerce français et aux autres réglementations applicables, de verser des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes annuels par les actionnaires, à condition que le montant des acomptes sur dividende ne soit pas supérieur au montant distribuable. Les Statuts d'Unibail-Rodamco autorisent l'assemblée générale d'Unibail-Rodamco à donner le choix à chaque actionnaire de recevoir tout ou partie de son dividende en numéraire ou sous forme d'Actions Unibail-Rodamco.</p> <p>Les dividendes sont distribuables aux Actionnaires d'Unibail-Rodamco au pro rata du nombre d'Actions Unibail-Rodamco qu'ils détiennent. Les dividendes doivent être versés aux Actionnaires d'Unibail-Rodamco en date de l'assemblée générale ordinaire d'Unibail-Rodamco ayant approuvé la distribution des dividendes.</p> <p><i>Actions Newco</i></p> <p>Chaque Action Newco de Catégorie A donne droit à une voix lors de l'assemblée générale de Newco.</p> <p><i>Emission d'Actions Newco</i></p> <p>En vertu du Principe des Actions Jumelées et sur proposition du Directoire de Newco avec l'accord du conseil de surveillance de Newco (le "Conseil de Surveillance de Newco"), l'assemblée générale Newco peut décider d'émettre des Actions Newco. Sur proposition du directoire de Newco (le "Directoire de Newco"), avec l'accord du Conseil de Surveillance de Newco, l'assemblée générale de Newco (le "Assemblée Générale de Newco") peut également conférer au Directoire de Newco le pouvoir d'émettre des Actions Newco. Toute résolution du Directoire de Newco visant l'émission d'Actions Newco est soumise au Principe des Actions Jumelées et nécessite l'approbation du Conseil de Surveillance de Newco. Cela s'applique également à l'octroi de droits permettant de souscrire à des Actions Newco. Avant la réalisation de l'Opération, l'Assemblée Générale de Newco autorisera de manière irrévocable le Directoire de Newco, sous réserve de l'accord du Conseil de Surveillance de Newco et en observant le Principe des Actions Jumelées, à décider d'émettre des Actions Newco et à conférer des droits de souscription d'Actions Newco, pour une durée initiale de cinq</p>

Annexes et Elément	Obligation d'information
	<p>ans à compter de la réalisation de l'Opération, à hauteur du capital maximum autorisé tel qu'applicable.</p> <p><i>Droits préférentiels des Actions Newco</i></p> <p>À l'occasion d'une émission d'Actions Newco, chaque Actionnaire Newco jouira d'un droit préférentiel proportionnel à la valeur nominale totale de ses Actions Newco. Les Actions Newco attribuées en échange d'un apport en nature ou attribuées aux employés de Newco ou d'une Société du Groupe Newco ne confèrent aucun droit préférentiel. Ces droits préférentiels s'appliquent également en cas d'attribution de droits à la souscription d'Actions Newco. Sur proposition du Directoire de Newco avec l'accord du Conseil de Surveillance de Newco, l'Assemblée Générale de Newco peut décider de limiter ou de supprimer les droits préférentiels. Sur proposition du Directoire de Newco, avec l'accord du Conseil de Surveillance de Newco, l'Assemblée Générale de Newco peut également conférer au Directoire de Newco le pouvoir de limiter ou de supprimer des droits préférentiels. Toute résolution du Directoire de Newco portant limitation ou suppression des droits préférentiels requiert l'accord du Conseil de Surveillance de Newco. Toute résolution de l'Assemblée Générale de Newco destinée à limiter ou supprimer les droits préférentiels ou à octroyer une autorisation, requiert une majorité des deux tiers (2/3) des suffrages exprimés. Avant la réalisation de l'Opération, l'Assemblée Générale de Newco autorisera de manière irrévocable le Directoire de Newco, sous réserve de l'accord du Conseil de Surveillance de Newco, à décider de limiter ou de supprimer les droits préférentiels de souscription à des Actions Newco ou à l'octroi de droits de souscription d'Actions Newco pour une durée initiale de cinq ans à compter de la réalisation de l'Opération, à hauteur du capital maximum autorisé tel qu'applicable.</p> <p><i>Dividendes et autres distributions sur les Actions Newco</i></p> <p>Newco peut uniquement procéder à une distribution à condition que ses capitaux propres soient supérieurs au montant de la fraction appelée et versée de son capital, majorée des réserves devant être maintenues en vertu de la loi. Les montants distribués doivent l'être en proportion du nombre total d'Actions Newco détenues. Les bénéfices figurant dans les comptes annuels de Newco au titre d'un exercice doivent être distribués selon l'ordre de priorité suivant : (i) le Directoire de Newco, avec l'accord du Conseil de Surveillance de Newco, doit déterminer la part des bénéfices qu'il convient d'allouer aux réserves de fonds propres de Newco, en prenant en compte les règles et réglementations budgétaires applicables à Newco à tout moment ; et (ii) la part résiduelle des bénéfices doit être mise à disposition de l'Assemblée Générale de Newco.</p> <p>Le Directoire de Newco, avec l'accord du Conseil de Surveillance de Newco, peut décider de verser des acomptes sur dividende. Sur proposition du Directoire de Newco, avec l'accord du Conseil de Surveillance de Newco, l'Assemblée Générale de Newco est autorisée à décider de procéder à une distribution prélevée sur les réserves de Newco. Les distributions doivent être versées à la date de l'Assemblée Générale de Newco et, dans le cas de distributions en numéraire, dans la devise ou les devises déterminées par le Directoire de Newco avec l'approbation du Conseil de Surveillance de Newco.</p>
<p>C.5</p> <p>Restriction à la libre négociabilité des titres</p>	<p>En application du Principe des Actions Jumelées, les Actions Unibail-Rodamco et les Actions Newco de Catégorie A ne peuvent être cédées séparément (sauf pour les cessions au profit des entités du Groupe Jumelé), mais uniquement sous la forme d'Actions Jumelées. L'ensemble des Actionnaires d'Unibail-Rodamco et l'ensemble des Actionnaires Newco doivent respecter le Principe des Actions Jumelées.</p>

Annexes et Elément		Obligation d'information
		Les Actions Jumelées sont librement cessibles et il n'existe aucune restriction quant à leur cession, dans le respect du Principe des Actions Jumelées.
C.6	Admission	<p>L'admission des Actions Jumelées aux négociations sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam à la réalisation de l'Opération a été approuvée.</p> <p>Les informations relatives à la cotation des Actions Jumelées figureront dans un avis devant être publié par Euronext le 30 mai 2018 (au plus tard).</p> <p>Il est prévu que les Actions Jumelées commenceront à être négociées sur Euronext Amsterdam et Euronext Paris le 5 juin 2018.</p>
C.7	Politique en matière de dividendes	<p>La politique actuelle d'Unibail-Rodamco en matière de dividende prévoyant la distribution de 85 à 95 % du résultat récurrent net d'Unibail-Rodamco devrait demeurer inchangée après la réalisation de l'Opération, exception faite des dates de versement, qui auront alors lieu en mars et en juillet à compter de 2018.</p> <p>Newco prévoit de distribuer entre 85 et 95 % du résultat net récurrent de son exercice. Afin de conserver son statut d'investisseur institutionnel étranger (FII — (<i>fiscale beleggingsinstelling</i>)), Newco prévoit de se conformer à l'obligation de distribution fiscale prévoyant de verser un dividende au moins égal à son bénéfice fiscal dans les huit mois suivant la fin de chaque exercice. Newco prévoit de verser ces dividendes annuels en deux versements à compter de 2019, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, en mars et en juillet.</p>

Section D – Risques

Annexes et Elément		Obligation d'information
D.1	Principaux facteurs de risques propres au Nouveau Groupe et à son secteur d'activité	<p>Les principaux risques propres au Nouveau Groupe et à son secteur d'activité sont énumérés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le portefeuille immobilier du Nouveau Groupe et les revenus de ses investissements pourraient pâtir de la situation économique, des fluctuations de la valeur et des loyers de ses immeubles et d'autres facteurs. <p>Le rendement d'un investissement correspondant aux actifs du Nouveau Groupe dépend en grande partie du montant des loyers générés par les immeubles et des dépenses nécessaires à leur exploitation, y compris la gestion et la maintenance des immeubles, ainsi que de l'évolution de la valeur de marché des immeubles.</p> <p>Les loyers et la valeur de marché des immeubles du Nouveau Groupe peuvent être affectés de manière significative par un certain nombre de facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature cyclique du secteur immobilier ; - la situation générale des économies nationales et locales dans lesquelles le Nouveau Groupe opère, comme la croissance (ou la contraction) du produit intérieur brut, les tendances du marché de l'emploi, la confiance des ménages, les ventes au détail et le niveau de l'inflation et des taux d'intérêt ; - la situation du marché immobilier local, comme le niveau de la demande et de l'offre de centres commerciaux, de bureaux et d'espaces de congrès et d'expositions ; - la capacité à développer et rénover ses propriétés afin d'optimiser le rendement des investissements résultant de l'augmentation des loyers et de la valorisation de l'actif ;

Annexes et Elément	Obligation d'information
	<ul style="list-style-type: none"> - la capacité à attirer et retenir les locataires et les clients par les activités de services connexes ; - la perception par les locataires et les utilisateurs des centres commerciaux de l'attrait, de la commodité et de la sécurité des biens immobiliers ; - la commodité et la qualité des centres commerciaux concurrents et d'autres points de vente comme le développement de l'e-commerce, et d'autres tendances observées dans le secteur de la vente de détail ; - la situation financière des locataires et, en particulier, des locataires clés et des locataires de bureaux ; - les taux de vacance élevés ou en hausse ; - l'évolution de la législation applicable en matière de location immobilière ; - les attaques terroristes, ou d'autres incidents de sécurité importants sur le site d'un ou plusieurs de ses immeubles ; et - des facteurs externes, dont des événements mondiaux importants tels que les guerres ou les catastrophes naturelles comme les inondations et les tremblements de terre. <p>L'inflation peut avoir un impact sur les opérations du Nouveau Groupe par ses effets sur les coûts et donc sur la rentabilité et la performance des différents biens immobiliers. Une baisse de la performance globale des actifs du Nouveau Groupe en raison de l'inflation peut potentiellement non seulement diminuer ses bénéfices réels, mais également avoir un impact sur ses frais de gestion.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La notation de crédit du Nouveau Groupe pourrait être revue à la baisse dans le futur. <p>Même si l'Opération doit entraîner une amélioration du profil financier, le maintien de la notation de crédit actuelle d'Unibail-Rodamco ne peut être garanti, car il dépend de l'évaluation d'Unibail-Rodamco par des tiers. À l'avenir, les agences de notation pourraient attribuer au Nouveau Groupe ou à ses instruments de dette une notation inférieure aux notations actuelles d'Unibail-Rodamco et/ou de Westfield. Une telle dégradation pourrait contraindre le Nouveau Groupe à se financer à des conditions moins favorables et augmenter ses coûts de financement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des conséquences défavorables pourraient survenir si une entité juridique du Nouveau Groupe ne parvenait pas à bénéficier d'un traitement fiscal favorable en vertu du statut de FII, SIIC (<i>Société d'Investissement Immobilier Cotée</i>), SOCIMI (<i>Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario</i>) et REIT (<i>U.S. real estate investment trust</i>). <p>Si les entités juridiques concernées du Nouveau Groupe n'étaient plus éligibles aux statuts de FII, SIIC, SOCIMI ou REIT, le Nouveau Groupe devrait acquitter un impôt sur les revenus aux Pays-Bas, en France, en Espagne ou aux États-Unis (y compris tout impôt minimum alternatif applicable, pour les périodes fiscales commençant au plus tard le 31 décembre 2017), selon le cas, sur ses revenus imposables aux taux ordinaires de l'impôt sur les sociétés. En pareil cas, le résultat net des entités juridiques concernées du Nouveau Groupe disponible pour investissement ou distribution aux actionnaires serait fortement réduit pour chacune des années concernées.</p>

Annexes et Elément	Obligation d'information
<p>D.3 Principaux risques relatifs à l'Opération et aux Actions Jumelées</p>	<p>Les principaux risques liés à l'Opération et aux Actions Jumelées sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de l'Opération est subordonnée à plusieurs conditions suspensives, qui peuvent l'empêcher ou la retarder. <p>La réalisation de l'Opération est subordonnée à plusieurs conditions suspensives,. Certaines de ces conditions suspensives échappent au contrôle d'Unibail-Rodamco, de Newco et de Westfield. Il ne peut être garanti que les conditions suspensives à l'Opération seront satisfaites ou feront l'objet d'une renonciation dans un délai opportun ou d'aucune manière. La non-satisfaction ou la satisfaction tardive des conditions suspensives pourrait empêcher ou retarder la réalisation de l'Opération, ce qui pourrait réduire les avantages qu'Unibail-Rodamco escompte de l'Opération, augmenter les coûts liés à l'Opération et entraver le succès de l'intégration des activités d'Unibail-Rodamco et de Westfield.</p> <p>L'Opération est subordonnée en particulier aux conditions suspensives suivantes, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les approbations et consentements des autorités de régulation de l'Union européenne et d'Australie. Les autorités compétentes peuvent imposer des mesures ou conditions et il ne peut être garanti qu'Unibail-Rodamco et Westfield obtiendront les consentements et approbations nécessaires des autorités de régulation. De plus, les conditions imposées par les autorités de régulation dans le cadre de l'Opération pourraient avoir un impact négatif important sur les activités, les résultats opérationnels, la situation financière et les perspectives d'Unibail-Rodamco ; - l'approbation des actionnaires d'Unibail-Rodamco et des Porteurs de Titres Westfield ; - l'approbation par la cour australienne des (ou en lien avec les) Schemes proposés ; et - l'admission des Actions Jumelées aux négociations sur l'ASX sous la forme de CDI. - Risques relatifs à la réalisation des synergies escomptées : <p>Malgré l'expérience de l'intégration d'actifs et d'activités que possède Unibail-Rodamco, la réalisation de synergies n'est pas certaine. Il existe un risque que les synergies escomptées ne se réalisent pas du tout ou pas totalement, ou qu'elles se réalisent sur une période plus longue, ou qu'elles nécessitent des coûts supérieurs à ceux prévus pour se réaliser.</p> <p>La capacité à réaliser les synergies dépendra, entre autres, du fait que l'intégration d'Unibail-Rodamco, de Newco et de Westfield, soit réalisée de manière efficiente, efficace et opportune, sans interruption importante de leurs activités respectives. La non-réalisation des avantages et synergies escomptés pourrait affecter la performance et la situation financière du Nouveau Groupe.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégration des activités d'Unibail-Rodamco et de Westfield pourrait s'avérer plus coûteuse que prévue : <p>L'Opération impliquera la combinaison des activités d'Unibail-Rodamco et de Westfield qui fonctionnaient précédemment en toute indépendance. Il existe un risque que des problèmes et complications non prévus surgissent au cours du processus d'intégration. Il existe un risque que le Nouveau Groupe soit confronté à des passifs et coûts non prévus, à une perturbation des opérations et à une</p>

Annexes et Elément		Obligation d'information
		<p>éventuelle perte d'employés clés, de clients ou de parts de marché si l'intégration n'était pas achevée dans les délais et selon le processus planifié. Unibail-Rodamco et Westfield engageront des coûts dans le cadre de l'Opération. Unibail-Rodamco et Westfield paieront toutes deux des frais et autres dépenses liées à l'Opération, y compris des honoraires de conseillers financiers, des frais de dépôt, des frais juridiques et comptables et des coûts d'expédition.</p> <p>- La situation financière et le résultat opérationnel réels du Nouveau Groupe peuvent différer significativement des informations financières pro forma non auditées contenues dans le Prospectus :</p> <p>Les informations financières pro forma non auditées présentées par Unibail-Rodamco dans le Prospectus sont fournies uniquement à titre illustratif et décrivent, par leur nature, une situation hypothétique dans laquelle l'Opération aurait été finalisée le 1^{er} janvier 2017 (aux fins de préparation du compte de résultat pro forma) ou le 31 décembre 2017 (aux fins de préparation du bilan pro forma). Par conséquent, ces informations ne reflètent pas la situation financière ou le résultat opérationnel que le Nouveau Groupe aurait réellement connu si l'intégration des activités d'Unibail-Rodamco et de Westfield avait été finalisée durant la période considérée. Les informations financières pro forma non auditées ne reflètent pas non plus le futur résultat opérationnel, la situation financière ou les instruments de financement du Nouveau Groupe. Les informations financières pro forma non auditées ne prennent pas en compte les éléments exceptionnels tels que les dépenses liées au changement de contrôle ou les coûts d'intégration susceptibles d'être occasionnés par l'Opération. Par ailleurs, les effets financiers de toute rationalisation des synergies ne sont pas reflétés dans les informations financières pro forma non auditées. Par conséquent, la situation financière du Nouveau Groupe peut différer significativement de celle présentée dans les informations financières pro forma non auditées contenues dans le Prospectus.</p>

Section E – Offre

Annexes et Elément		Obligation d'information
E.1	Montant total net du produit de l'offre	Non applicable.
	Estimation des dépenses liées à l'Opération et à l'Admission	<p>Le montant des honoraires et frais des conseillers financiers, juridiques, comptables et consultants en communication encourus par Unibail-Rodamco dans le cadre de l'Opération est estimé à environ 86 millions d'euros (103 millions de dollars US).</p> <p>Westfield a encouru des coûts importants afin de réaliser l'Opération avec Unibail-Rodamco à tel point qu'ils seront soumis au vote des actionnaires de Westfield. Ces coûts incluent les négociations avec Unibail-Rodamco, l'implication de conseils, la fourniture d'information à Unibail-Rodamco, la facilitation de l'accès d'Unibail-Rodamco aux due diligences et l'engagement d'un expert indépendant.</p> <p>Si l'Opération est réalisée, ces coûts seront effectivement pris en charge par Unibail-Rodamco et Newco en tant qu'entités de contrôle de Westfield à l'issue de la réalisation de l'Opération. Si l'Opération n'est pas réalisée et si aucune proposition supérieure n'est formulée et mise en œuvre, Westfield prévoit de supporter une charge totale d'environ 50 millions de dollars US, dont 10,3 millions de dollars US ont été réglés lors de l'exercice 2017 et le solde sera réglé au cours de l'exercice 2018.</p>
E.2a	Raison de l'offre et utilisation du	Non applicable.

Annexes et Elément		Obligation d'information
	produit de l'offre	

Annexes et Elément		Obligation d'information																																
E.3	Modalités et conditions de l'offre	Le calendrier ci-dessous donne une indication des principales étapes de l'Opération et de l'Admission :																																
		<table border="1"> <tr> <td>Date du présent Prospectus</td> <td>Approbation du Prospectus par l'AMF et l'AFM et publication du Prospectus. Visa du Document E par l'AMF et publication du Document E. Publication du Document de Référence 2017 d'Unibail-Rodamco sur le site internet d'Unibail-Rodamco.</td> </tr> <tr> <td>4 avril 2018</td> <td>Publication au BALO de l'avis de réunion de l'Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco.</td> </tr> <tr> <td>12 avril 2018 (heure de Sydney)</td> <td>Première audience de la Scheme Court pour convocation de l'assemblée générale des Porteurs de Titres Westfield. Enregistrement du Scheme Booklet auprès de l'<i>Australian Securities and Investments Commission</i> (ASIC).</td> </tr> <tr> <td>27 avril 2018</td> <td>Publication au BALO de l'avis de convocation de l'Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco.</td> </tr> <tr> <td>17 mai 2018</td> <td>Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco pour obtenir l'approbation des actionnaires.</td> </tr> <tr> <td>24 mai 2018 (heure de Sydney)</td> <td>Assemblée générale de Westfield (pour approuver les Schemes et les résolutions associées).</td> </tr> <tr> <td>29 mai 2018 (heure de Sydney)</td> <td>Seconde audience de la Scheme Court concernant les Schemes.</td> </tr> <tr> <td>30 mai 2018 (au plus tard)</td> <td>Publication par Euronext Paris et Euronext Amsterdam d'un avis de radiation des Actions Unibail-Rodamco et d'un avis d'admission des Actions Jumelées.</td> </tr> <tr> <td>30 mai 2018</td> <td>Date de Prise d'Effet. Dernier jour de négociation des Titres Westfield sur l'<i>Australian Securities Exchange</i> (ASX). Paiement du dividende final d'Unibail-Rodamco pour l'exercice 2017.</td> </tr> <tr> <td>31 mai 2018</td> <td>Premier jour prévu de négociations des Chess Depository Interests (CDIs) sur ASX, en règlement différé.</td> </tr> <tr> <td>1^{er} juin 2018</td> <td>Date d'Enregistrement.</td> </tr> <tr> <td>4 juin 2018</td> <td>Dernier jour de négociation des Actions Unibail-Rodamco sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam. Publication par Euronext du prix de référence des Actions Jumelées.</td> </tr> <tr> <td>5 juin 2018</td> <td>Ouverture de la négociation des Actions Jumelées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam (9 heures CET).</td> </tr> <tr> <td>6 juin 2018</td> <td>Date d'enregistrement pour les Actionnaires d'Unibail-Rodamco admissible à recevoir des Actions Newco de Catégorie A.</td> </tr> <tr> <td>7 juin 2018</td> <td>Date de Réalisation. Premier jour de livraison des Actions Jumelées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam.</td> </tr> <tr> <td>7 juin 2018</td> <td>Premier jour de négociation des CDIs sur ASX (règlement normal).</td> </tr> </table>	Date du présent Prospectus	Approbation du Prospectus par l'AMF et l'AFM et publication du Prospectus. Visa du Document E par l'AMF et publication du Document E. Publication du Document de Référence 2017 d'Unibail-Rodamco sur le site internet d'Unibail-Rodamco.	4 avril 2018	Publication au BALO de l'avis de réunion de l'Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco.	12 avril 2018 (heure de Sydney)	Première audience de la Scheme Court pour convocation de l'assemblée générale des Porteurs de Titres Westfield. Enregistrement du Scheme Booklet auprès de l' <i>Australian Securities and Investments Commission</i> (ASIC).	27 avril 2018	Publication au BALO de l'avis de convocation de l'Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco.	17 mai 2018	Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco pour obtenir l'approbation des actionnaires.	24 mai 2018 (heure de Sydney)	Assemblée générale de Westfield (pour approuver les Schemes et les résolutions associées).	29 mai 2018 (heure de Sydney)	Seconde audience de la Scheme Court concernant les Schemes.	30 mai 2018 (au plus tard)	Publication par Euronext Paris et Euronext Amsterdam d'un avis de radiation des Actions Unibail-Rodamco et d'un avis d'admission des Actions Jumelées.	30 mai 2018	Date de Prise d'Effet. Dernier jour de négociation des Titres Westfield sur l' <i>Australian Securities Exchange</i> (ASX). Paiement du dividende final d'Unibail-Rodamco pour l'exercice 2017.	31 mai 2018	Premier jour prévu de négociations des Chess Depository Interests (CDIs) sur ASX, en règlement différé.	1 ^{er} juin 2018	Date d'Enregistrement.	4 juin 2018	Dernier jour de négociation des Actions Unibail-Rodamco sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam. Publication par Euronext du prix de référence des Actions Jumelées.	5 juin 2018	Ouverture de la négociation des Actions Jumelées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam (9 heures CET).	6 juin 2018	Date d'enregistrement pour les Actionnaires d'Unibail-Rodamco admissible à recevoir des Actions Newco de Catégorie A.	7 juin 2018	Date de Réalisation. Premier jour de livraison des Actions Jumelées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam.	7 juin 2018	Premier jour de négociation des CDIs sur ASX (règlement normal).
		Date du présent Prospectus	Approbation du Prospectus par l'AMF et l'AFM et publication du Prospectus. Visa du Document E par l'AMF et publication du Document E. Publication du Document de Référence 2017 d'Unibail-Rodamco sur le site internet d'Unibail-Rodamco.																															
		4 avril 2018	Publication au BALO de l'avis de réunion de l'Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco.																															
		12 avril 2018 (heure de Sydney)	Première audience de la Scheme Court pour convocation de l'assemblée générale des Porteurs de Titres Westfield. Enregistrement du Scheme Booklet auprès de l' <i>Australian Securities and Investments Commission</i> (ASIC).																															
		27 avril 2018	Publication au BALO de l'avis de convocation de l'Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco.																															
		17 mai 2018	Assemblée Générale d'Unibail-Rodamco pour obtenir l'approbation des actionnaires.																															
		24 mai 2018 (heure de Sydney)	Assemblée générale de Westfield (pour approuver les Schemes et les résolutions associées).																															
		29 mai 2018 (heure de Sydney)	Seconde audience de la Scheme Court concernant les Schemes.																															
		30 mai 2018 (au plus tard)	Publication par Euronext Paris et Euronext Amsterdam d'un avis de radiation des Actions Unibail-Rodamco et d'un avis d'admission des Actions Jumelées.																															
		30 mai 2018	Date de Prise d'Effet. Dernier jour de négociation des Titres Westfield sur l' <i>Australian Securities Exchange</i> (ASX). Paiement du dividende final d'Unibail-Rodamco pour l'exercice 2017.																															
		31 mai 2018	Premier jour prévu de négociations des Chess Depository Interests (CDIs) sur ASX, en règlement différé.																															
		1 ^{er} juin 2018	Date d'Enregistrement.																															
		4 juin 2018	Dernier jour de négociation des Actions Unibail-Rodamco sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam. Publication par Euronext du prix de référence des Actions Jumelées.																															
		5 juin 2018	Ouverture de la négociation des Actions Jumelées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam (9 heures CET).																															
6 juin 2018	Date d'enregistrement pour les Actionnaires d'Unibail-Rodamco admissible à recevoir des Actions Newco de Catégorie A.																																	
7 juin 2018	Date de Réalisation. Premier jour de livraison des Actions Jumelées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam.																																	
7 juin 2018	Premier jour de négociation des CDIs sur ASX (règlement normal).																																	
E.4	Intérêts pouvant	Non applicable.																																

Annexes et Elément		Obligation d'information
	influer sensiblement sur l'offre	
E.5	Actionnaire cédant et Convention de blocage	Non applicable.
E.6	Dilution résultant de l'offre	Immédiatement après la réalisation de l'Opération, les anciens Actionnaires d'Unibail-Rodamco devraient détenir environ 72 % des Actions Jumelées et les anciens Porteurs de Titres Westfield devraient détenir environ 28 % des Actions Jumelées, sur une base entièrement diluée à la date du présent Prospectus (c'est-à-dire en prenant en compte l'effet de tous les instruments dilutifs, que ce soient les ORA, les ORNANE, les actions de performance et les stock-options réservées pour Unibail-Rodamco et les titres réservés pour Westfield, en appliquant la " <i>treasury method</i> ").
E.7	Estimations des dépenses facturées à l'investisseur par le Nouveau Groupe	Non applicable.

RÉSUMÉ DU DOCUMENT E

Visa n° E.18-009 en date du 28 mars 2018

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Document E (le « **Document** »). Toute décision d'investir dans les titres qui font l'objet de l'opération décrite ci-dessous doit être fondée sur l'examen de l'ensemble du Document par l'investisseur. Lorsqu'une action est intentée devant un tribunal à propos de l'information contenue ou incorporée par référence dans le Document, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Espace Économique Européen ou parties à l'accord sur l'Espace Économique Européen où l'action est intentée, avoir à supporter les frais de traduction du Document avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, et qui ont demandé à être notifiées au sens de l'article 212-41 du règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Document ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Document, les informations clés permettant d'aider l'investisseur à choisir d'investir ou non dans les titres en question.

Le Document a été déposé auprès de l'AMF en vertu des exigences de son règlement général au titre de l'émission des actions Unibail-Rodamco nouvelles en rémunération de l'apport en nature des actions Westfield Corporation Limited et TH Newco. L'Apport représente l'une des étapes indivisibles qu'il est prévu de mettre en œuvre dans le contexte de l'acquisition du Groupe Westfield par Unibail-Rodamco au moyen de *schemes of arrangement* de droit australien. Une description sommaire des étapes envisagées dans le cadre de l'Opération figure à la Section 2.1.2 « — *Raisons et objectifs de l'Apport* » et à la Section 3.6 « — *Principales étapes de l'Opération* » du Prospectus d'Admission incorporé dans le Document. Le Document ne concerne que l'Apport. En conséquence, le Document ne couvre pas en détail les autres étapes de l'Opération et le jumelage des actions Unibail-Rodamco avec les Actions de Classe A Newco dont l'admission aux négociations sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam fait l'objet du Prospectus d'Admission incorporé par référence dans le Document. Les termes en majuscules qui ne sont pas définis au présent paragraphe et définis dans le Document sont listés à la Section 7 « — *Définitions* » du Document.

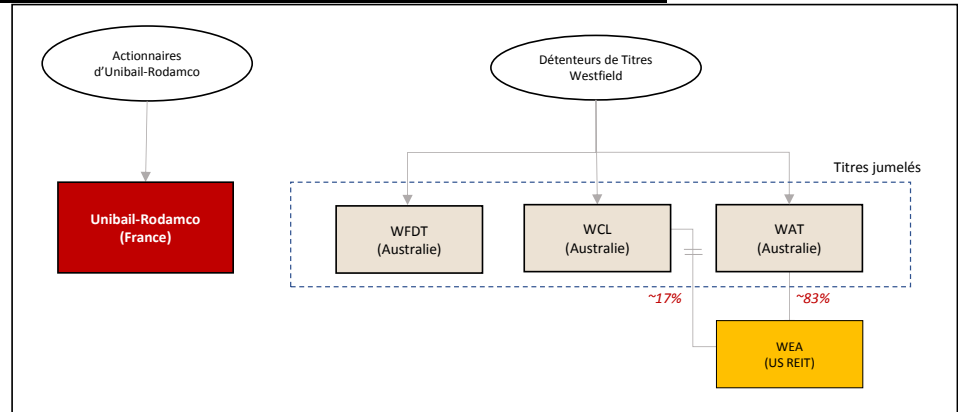
1. RÉSUMÉ DES PRINCIPAUX TERMES DE L'APPORT

Présentation de l'Opération

Le 12 décembre 2017, Unibail-Rodamco et Westfield ont annoncé avoir conclu un contrat (l'« **Implementation Agreement** ») prévoyant l'acquisition par Unibail-Rodamco du Groupe Westfield (l'« **Opération** ») en numéraire et en actions, par la mise en œuvre de trois *company and trust scheme of arrangement* de droit australien, sous réserve de l'accomplissement de conditions usuelles dans le but de créer l'un des leaders mondiaux du développement et de la promotion de grands complexes commerciaux (le « **Nouveau Groupe** »).

Avant l'Opération, le groupe Westfield rassemble trois entités indépendantes, Westfield Corporation Limited (« **WCL** »), Westfield American Trust (« **WAT** ») et WFD Trust (« **WFDT** ») et leurs filiales (le « **Groupe Westfield** »). Les titres respectifs WCL (actions WCL), WAT (unités WAT) et WFDT (unités WFDT) (les « **Titres Westfield** ») et un détenteur de Titres Westfield, un « **Détenteur de Titres Westfield** ») sont et demeureront jumelés sous forme de titres jumelés cotés jusqu'à la Date de l'Opération.

STRUCTURE ACTUELLE DU GROUPE WESTFIELD



L'Opération sera mise en œuvre par le transfert et l'intégration des actifs de WAT, WFDT et WCL au sein du Nouveau Groupe au moyen de trois *company and trust scheme of arrangement* de droit australien.

Dans le cadre de l'Opération, les Détenteurs de Titres Westfield apporteront leurs unités WFDT à Unibail-Rodamco TH B.V., une société à responsabilité limitée de droit néerlandais (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*), dont le siège social est situé Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ Schiphol (Haarlemmermeer) aux Pays-Bas, immatriculée au registre du commerce néerlandais sous le numéro 70943559 (« **TH Newco** »). L'unique objet de TH Newco est de détenir 100% des unités WFDT et les Détenteurs de Titres Westfield recevront alors en échange des actions TH Newco. L'apport des unités WFDT à TH Newco rémunéré en actions TH Newco s'effectuera par la mise en œuvre d'un *trust scheme of arrangement* de droit australien (le « **WFDT Trust Scheme** »). Les actions WCL détenues par les Détenteurs de Titres Westfield et 87,95% des actions TH Newco reçues par les Détenteurs de Titres Westfield en vertu du WFDT Trust Scheme (l'« **Apport** ») seront ensuite apportées par la mise en œuvre d'un *company trust scheme of arrangement* en échange des actions Unibail-Rodamco à émettre (le « **WCL Share Scheme** »), respectivement par :

- les Détenteurs de Titres Westfield pour les actions WCL ; et
- une entité désignée par Unibail-Rodamco (le « **Transfer Nominee** ») qui détiendra la propriété des actions TH Newco au titre du WFDT Trust Scheme, les Détenteurs de Titres Westfield conservant le bénéfice économique de ces actions.

Les Détenteurs de Titres Westfield et le Transfer Nominee sont désignés comme les « **Apporteurs** ».

L'Opération sera réalisée par le transfert et l'intégration des actifs de WAT, WFDT et WCL au Nouveau Groupe. Néanmoins, compte tenu du fait que l'Apport n'est constitué que des actions WCL et indirectement de 87,95% des unités WFDT (apportées au préalable à TH Newco), ce Document porte principalement sur WCL et WFDT, à l'exclusion de WAT, sauf précision contraire.

Objet de l'Apport

Le rapprochement d'Unibail-Rodamco et de Westfield est le prolongement naturel de la stratégie de concentration, de différenciation et d'innovation d'Unibail-Rodamco. Il répond à son objectif de se concentrer sur les centres commerciaux haut de gamme implantés dans les capitales prospères, les locaux de bureaux les plus prestigieux et les principaux centres de convention et d'exposition, intégrant verticalement l'intégralité de la chaîne de création de valeur immobilière.

Avec cette Opération, Unibail-Rodamco acquerra, outre une marque emblématique, un portefeuille de premier plan et un vaste programme de projets de développement gérés par une équipe exceptionnelle de professionnels expérimentés. La marque Westfield, la plus forte du secteur, sera progressivement déployée à travers les actifs phares d'Unibail-Rodamco.

unibail-rodamco

	<p>À l'issue de l'Apport, qui est une étape indivisible de l'Opération, Unibail-Rodamco détiendra indirectement les actifs et activités de WFDT et WCL (<i>i.e.</i> principalement des actifs et services européens).</p>
Termes de l'Apport	<p>Les Apporteurs apporteront 2.078.089.686 actions WCL, représentant 100% du capital de WCL, et 1.827.597.167 actions TH Newco, représentant 87,95% du capital de TH Newco, à Unibail-Rodamco et Unibail-Rodamco acquerra en numéraire 250.492.519 actions TH Newco pour un montant de 733.639.401€ conformément aux termes du WCL Share Scheme.</p> <p>L'Apport est régi par les dispositions légales françaises applicables aux apports en nature telles que prévues à l'article L.225-147 du code de commerce français.</p> <p>En rémunération de l'Apport, Unibail-Rodamco émettra 38.319.974 nouvelles actions d'une valeur nominale de 5€ chacune au profit des Apporteurs.</p> <p>La valeur nominale totale de l'augmentation de capital d'Unibail-Rodamco s'élèvera à 191.599.870€. La différence entre la valeur nominale de l'augmentation de capital et la valeur de l'Apport, soit 8.197.172.97€¹⁰ représentera une prime d'apport de 8.005.573.107€¹¹.</p> <p>En vertu du WCL Share Scheme, la différence entre la rémunération totale de 8.930.812.378€ pour 100% de WCL et 100% de WFDT convenue entre Unibail-Rodamco et Westfield et la valeur de l'Apport, soit 733.639.401€¹², sera versée en numéraire par Unibail-Rodamco en contrepartie de 250.492.519 actions TH Newco représentant 12,05%.</p> <p>Les actions Unibail-Rodamco émises en rémunération de l'Apport, de même que les actions Unibail-Rodamco existantes, seront jumelées avec des actions de classe A (les « Actions A Newco ») émises par WFD Unibail-Rodamco N.V., une société à responsabilité limitée (<i>naamloze vennootschap</i>) immatriculée aux Pays-Bas, dont siège social est situé Schiphol Boulevard 371 Tower H, 1118 BJ Schiphol (Haarlemmermeer) aux Pays-Bas, enregistrée au registre du commerce néerlandais sous le numéro 70898618 (« Newco »), immédiatement après leur émission pour former les actions jumelées (les « Actions Jumelées ») et seront négociables.</p> <p>En vertu des statuts d'Unibail-Rodamco (les « Statuts d'Unibail-Rodamco ») et de Newco (les « Statuts de Newco »), chaque Action Jumelée aura une valeur en euros et sera composée d'une action Unibail-Rodamco jumelée avec une Action A Newco. En vertu du principe de l'action jumelée, les Actions Unibail-Rodamco et les Actions A Newco ne pourront être transférées séparément (à l'exception de transferts aux entités du Groupe Jumelé), et ne pourront être transférées que sous la forme d'Actions Jumelées.</p> <p>Dans le cadre de l'Opération, il est prévu que les Actions Jumelées soient admises aux négociations sur les marchés réglementés d'Euronext Amsterdam et Euronext Paris, sous le code ISIN FR0013326246 et les symboles AMS : URW (Euronext Amsterdam) et EPA : URW (Euronext Paris) le 5 juin 2018. Il est envisagé que les nouvelles actions émises par Unibail-Rodamco en rémunération de l'Apport soient émises et négociées sous forme d'Actions Jumelées sur les marchés réglementés d'Euronext Amsterdam et Euronext Paris le 7 juin 2018.</p> <p>Les nouvelles actions Unibail-Rodamco émises en rémunération de l'Apport seront émises <i>pari passu</i> avec les actions Unibail-Rodamco existantes à partir de la Date de l'Opération et seront soumises à toutes les stipulations prévues par les statuts. Les actions porteront droit au dividende et droit de vote à partir de la date d'émission et offriront les mêmes droits et privilèges. Le paiement du dividende Unibail-Rodamco 2017 aux actionnaires d'Unibail-Rodamco est envisagé avant l'Apport. Dans cette mesure, après la Date de la Transaction les Détenteurs de Titres Westfield ne recevront aucun dividende d'Unibail-Rodamco au titre de l'exercice fiscal clos le 31 décembre 2017.</p>

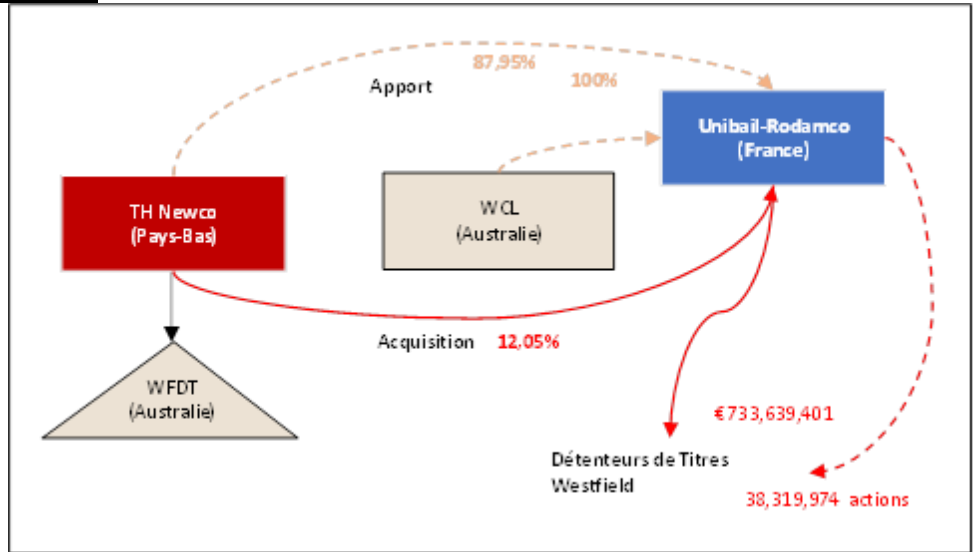
¹⁰ Sur la base d'un taux de change de 1€ = 1.18\$US au 11 décembre 2017.

¹¹ Sur la base d'un taux de change de 1€ = 1.18\$US au 11 décembre 2017.

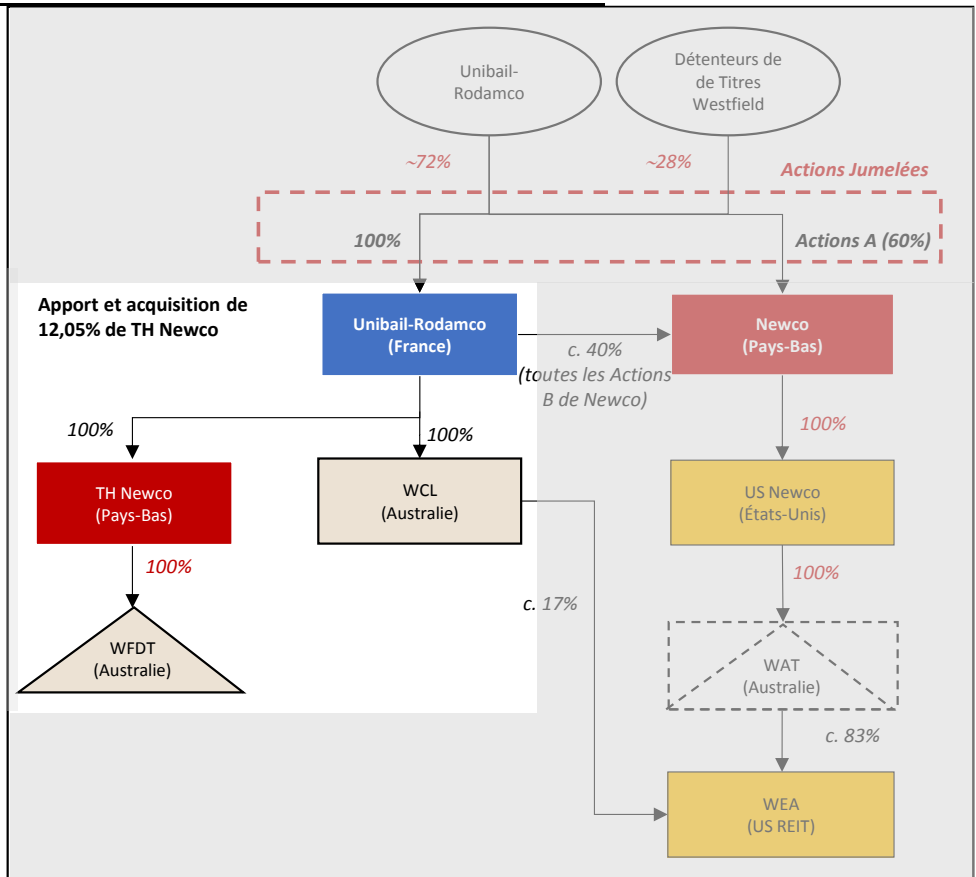
¹² Sur la base d'un taux de change de 1€ = 1.18\$US au 11 décembre 2017.

unibail-rodamco

L'APPORT



L'APPORT DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION



Valeur de l'Apport et évaluation du ratio d'échange de l'Opération

La valorisation du Groupe Westfield a été établie sur la base d'une analyse multicritère sur l'intégralité du périmètre du Groupe Westfield (en ce compris WAT).

Dans le cadre de l'Opération, les Détenteurs de Titres Westfield recevront 0.01844 action Unibail-Rodamco et 0.01844 Actions A Newco pour chaque Titre Westfield et 2,67\$ pour chaque Titre Westfield.

La valeur globale des capitaux propres des 2.078.089.686 actions WCL représentant 100% du capital social de WCL et des 2.078.089.686 actions TH Newco représentant 100% du capital social de TH Newco est fixée à 8.930.812.378€ représentant un montant total de

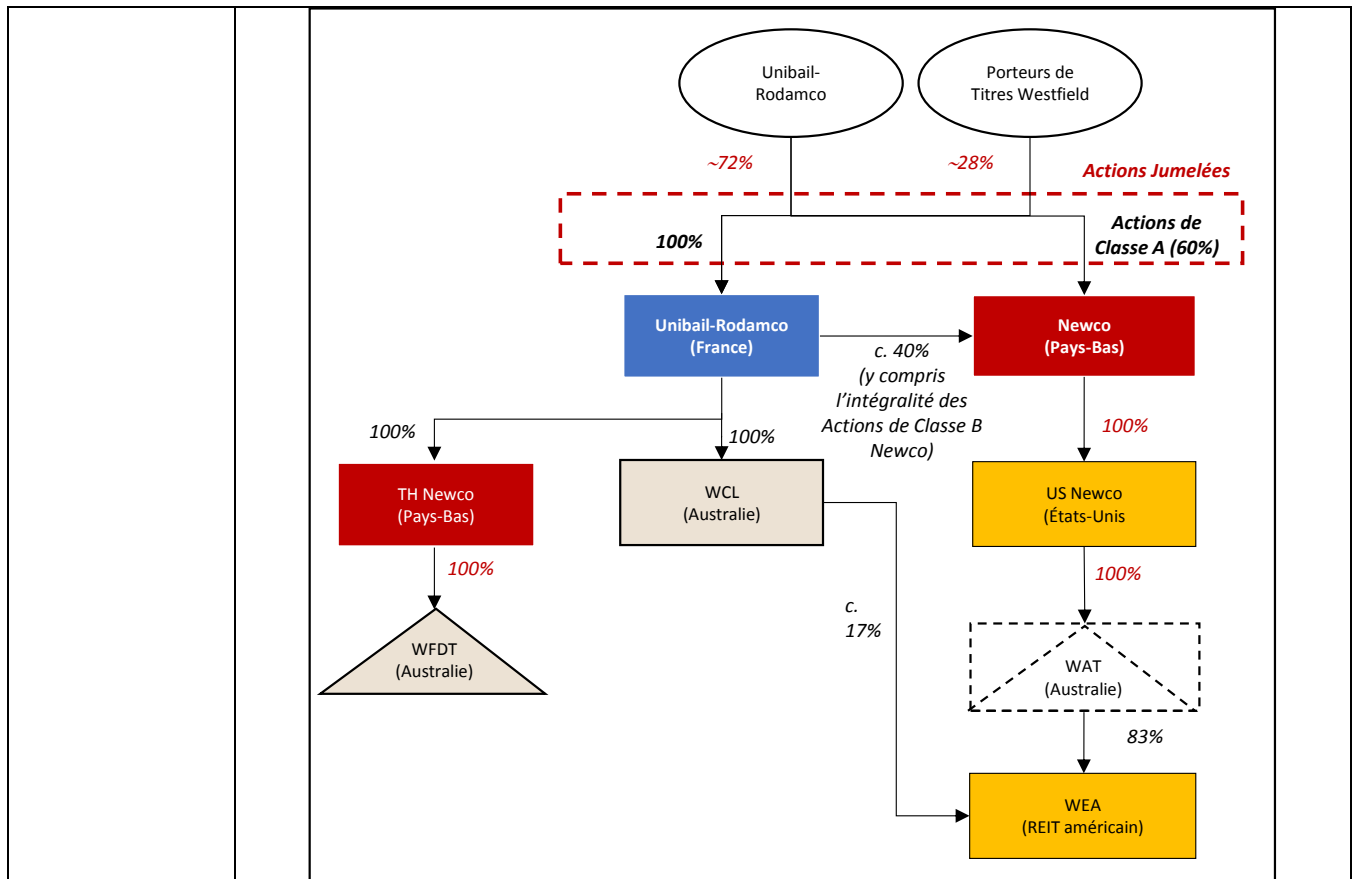
	<p>10.539.251.688US\$ (sur la base d'un taux de change de 1€ = 1.18\$US au 11 décembre 2017) et se situe dans la fourchette de valeurs obtenues par l'approche multicritère. En échange de leurs unités de WAT, les Détenteurs de Titres Westfield recevront une rémunération en numéraire de 4.682.731.604US\$ (représentant 3.968.080.336€ sur la base d'un taux de change de 1€ = 1.18\$US au 11 décembre 2017) et 38.319.974 Actions A Newco.</p>
<p>Résumé des informations retenues pour l'évaluation la parité d'échange de l'Opération</p>	<p>La valeur de WCL et WFDT a été établie en répartissant la valeur du Groupe Westfield entre les trois entités le composant sur la base d'une répartition des capitaux propres du Groupe Westfield au 31 décembre 2017, telle que décrite par Westfield dans ses états financiers (<i>i.e.</i> 67,21% pour WCL et WFDT correspondant à la somme des pourcentages alloués à WCL et WFDT par le Groupe Westfield).</p> <p>Le montant correspondant à 12,05% de WFDT a été déduit de la valeur de WCL et WFDT pour déterminer la valeur de l'Apport.</p> <p>Le Groupe Westfield, composé de WAT, WCL WFDT, a été valorisé grâce à une analyse multicritères basée sur les méthodes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Valeur Comptable des Actifs (VCA)</u> : L'évaluation de la VCA consiste à évaluer séparément chaque entité opérationnelle, à savoir les actifs de placement, les développements en cours, l'activité de gestion immobilière et l'activité de gestion du développement des actifs. La méthode utilisée pour évaluer les actifs de placement est fondée sur la juste valeur des actifs de placement présentée dans les comptes semestriels au 30 juin 2017, laquelle est fondée sur les évaluations indépendantes d'experts en évaluation immobilière effectuées actif par actif. La méthode utilisée pour évaluer les développements en cours, l'activité de gestion immobilière et l'activité de gestion du développement des actifs est basée sur une valorisation intrinsèque. La valorisation de la VCA reflète l'ensemble des activités d'une société immobilière (c'est-à-dire pas seulement le portefeuille d'actifs de placement) et combine à la fois des évaluations de valorisation historiques et des données de marché ; - <u>Flux de trésorerie actualisés</u> : Cette approche de valorisation repose sur le principe selon lequel la valeur d'une entité dépend de sa capacité à générer des flux de trésorerie futurs. La méthode consiste donc à estimer ces flux à moyen terme et à les extrapoler à l'infini (en utilisant une valeur terminale). Les flux de trésorerie sont ensuite actualisés à la valeur actuelle. Les flux de trésorerie sont définis comme des flux de trésorerie « libres », c'est-à-dire, après impôts, variations du fonds de roulement et des dépenses d'investissement, mais excluant les produits et charges financiers. Les flux de trésorerie futurs représentent donc les flux de trésorerie disponibles pour rémunérer le capital investi (capitaux propres et dettes financières). C'est l'approche la plus fondamentale et tend à fournir la valeur intrinsèque de l'entreprise, indépendamment de la volatilité des marchés à court terme et des comparables de marché. Les flux de trésorerie dans le secteur immobilier peuvent être estimés avec fiabilité, ce qui rend cette méthodologie particulièrement efficace; - <u>Cours de référence de l'action</u> : L'analyse des différents cours de clôture moyens pondérés en fonction du volume reflète l'opinion historique du marché sur la valorisation récente d'Unibail-Rodamco et de Westfield. Cette méthodologie permet donc d'évaluer la juste valeur d'Unibail-Rodamco et de Westfield à la lumière de la perception récente du marché des deux sociétés et de l'intégration de toutes les informations accessibles au public; - <u>Prix cibles de analystes</u> : Les prix des actions cotées sont régulièrement suivis par les services d'analystes des institutions financières. Il s'agit d'une évaluation indépendante qui intègre toutes les informations accessibles au public et reflète

	<p>l'opinion d'un ensemble d'analystes sur la juste valeur d'Unibail-Rodamco et de Westfield.</p> <p>Les méthodes des multiples de cours comparables et de transactions comparables n'ont pas été retenues car n'étant pas pertinentes.</p>																																																																																																														
	<p>Synthèse des valorisations</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Valeur de l'Apport</th> <th>Valeur de WCL et WFDT (USDm)</th> <th>Valeur de la Rémunération (USDm)</th> <th>Prime induite (%)</th> <th>Valeur de Westfield Group (USDm)</th> <th>Valeur de la Rémunération Totale (USDm)</th> <th>Prime induite (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valeur comptable des actifs</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>EPRA VCA</td> <td>8.902</td> <td>9.768</td> <td>10.190</td> <td>4,33%</td> <td>14.534</td> <td>14.873</td> <td>2,33%</td> </tr> <tr> <td>DCF</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DCF valeur médiane</td> <td>10.330</td> <td>11.195</td> <td>12.576</td> <td>12,33%</td> <td>16.658</td> <td>17.259</td> <td>3,61%</td> </tr> <tr> <td>Cours de référence</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>11 December 2017</td> <td>7.962</td> <td>8.828</td> <td>11.000</td> <td>24,61%</td> <td>13.135</td> <td>15.683</td> <td>19,40%</td> </tr> <tr> <td>VWAP 1 mois</td> <td>7.862</td> <td>8.728</td> <td>10.768</td> <td>23,37%</td> <td>12.987</td> <td>15.451</td> <td>18,97%</td> </tr> <tr> <td>VWAP 2 mois</td> <td>7.672</td> <td>8.538</td> <td>10.567</td> <td>23,76%</td> <td>12.704</td> <td>15.249</td> <td>20,04%</td> </tr> <tr> <td>VWAP 3 mois</td> <td>7.602</td> <td>8.468</td> <td>10.471</td> <td>23,66%</td> <td>12.600</td> <td>15.154</td> <td>20,27%</td> </tr> <tr> <td>VWAP 6 mois</td> <td>7.634</td> <td>8.500</td> <td>10.496</td> <td>23,48%</td> <td>12.648</td> <td>15.179</td> <td>20,01%</td> </tr> <tr> <td>Prix cibles des analystes</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Moyenne</td> <td>8742</td> <td>9.607</td> <td>11.774</td> <td>22,55%</td> <td>14.295</td> <td>16.457</td> <td>15,12%</td> </tr> </tbody> </table>								Valeur de l'Apport	Valeur de WCL et WFDT (USDm)	Valeur de la Rémunération (USDm)	Prime induite (%)	Valeur de Westfield Group (USDm)	Valeur de la Rémunération Totale (USDm)	Prime induite (%)	Valeur comptable des actifs								EPRA VCA	8.902	9.768	10.190	4,33%	14.534	14.873	2,33%	DCF								DCF valeur médiane	10.330	11.195	12.576	12,33%	16.658	17.259	3,61%	Cours de référence								11 December 2017	7.962	8.828	11.000	24,61%	13.135	15.683	19,40%	VWAP 1 mois	7.862	8.728	10.768	23,37%	12.987	15.451	18,97%	VWAP 2 mois	7.672	8.538	10.567	23,76%	12.704	15.249	20,04%	VWAP 3 mois	7.602	8.468	10.471	23,66%	12.600	15.154	20,27%	VWAP 6 mois	7.634	8.500	10.496	23,48%	12.648	15.179	20,01%	Prix cibles des analystes								Moyenne	8742	9.607	11.774	22,55%	14.295	16.457	15,12%
	Valeur de l'Apport	Valeur de WCL et WFDT (USDm)	Valeur de la Rémunération (USDm)	Prime induite (%)	Valeur de Westfield Group (USDm)	Valeur de la Rémunération Totale (USDm)	Prime induite (%)																																																																																																								
Valeur comptable des actifs																																																																																																															
EPRA VCA	8.902	9.768	10.190	4,33%	14.534	14.873	2,33%																																																																																																								
DCF																																																																																																															
DCF valeur médiane	10.330	11.195	12.576	12,33%	16.658	17.259	3,61%																																																																																																								
Cours de référence																																																																																																															
11 December 2017	7.962	8.828	11.000	24,61%	13.135	15.683	19,40%																																																																																																								
VWAP 1 mois	7.862	8.728	10.768	23,37%	12.987	15.451	18,97%																																																																																																								
VWAP 2 mois	7.672	8.538	10.567	23,76%	12.704	15.249	20,04%																																																																																																								
VWAP 3 mois	7.602	8.468	10.471	23,66%	12.600	15.154	20,27%																																																																																																								
VWAP 6 mois	7.634	8.500	10.496	23,48%	12.648	15.179	20,01%																																																																																																								
Prix cibles des analystes																																																																																																															
Moyenne	8742	9.607	11.774	22,55%	14.295	16.457	15,12%																																																																																																								
Conclusions des commissaires aux apports	<p>Jean-Jacques Dedouit, Dominique Mahias et Olivier Peronnet ont été désignés en tant que commissaires aux apports à la demande d'Unibail-Rodamco par ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Paris le 1^{er} février 2018.</p> <p>Dans leur rapport sur l'appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée par Unibail-Rodamco en échange des Titres Westfield en date du 28 mars 2018, les commissaires aux apports ont conclu :</p> <p>« Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous considérons que la rémunération de 0,01844 action Unibail-Rodamco et 2,67 dollars américains contre 1 action Westfield présente un caractère équitable. »</p> <p>Dans leur rapport sur la valeur de l'Apport en date du 28 mars 2018, les commissaires aux apports ont conclu :</p> <p>« Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'Apport retenue s'élevant à 8.197.172.977 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur de l'Apport est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire majorée de la prime d'apport. »</p>																																																																																																														
Conditions suspensives	<p>En plus des conditions suspensives relatives à l'Opération, la mise en œuvre de l'Apport est soumise à (i) l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires</p>																																																																																																														

unibail-rodamco

	<p>d'Unibail-Rodamco de l'Apport, des modifications statutaires pour permettre la distribution en nature d'actifs aux actionnaires et pour introduire le principe du jumelage des actions Unibail-Rodamco avec les actions de Newco, ainsi qu'à (ii) l'approbation par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'Unibail-Rodamco de la distribution en nature des actions Newco aux actionnaires d'Unibail-Rodamco, et (iii) la mise en œuvre du WFDT Trust Scheme et l'entrée en vigueur du WCL Share Scheme.</p>
Principaux facteurs de risques concernant l'Apport	<p>Les principaux facteurs de risques relatifs à l'Apport sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'information financière pro forma peut ne pas représenter les performances futures de Westfield en tant que partie du Nouveau Groupe ;- la négociation des Actions Jumelées après la réalisation de l'Opération pourrait engendrer la baisse du cours des Actions Jumelées ;- après réalisation de l'Opération, les actionnaires initiaux d'Unibail-Rodamco détiendront une part réduite du capital et des droits de vote du Nouveau Groupe en termes de pourcentage par rapport à la part qu'ils détiennent actuellement ;- les risques spécifiques à l'Apport relatifs aux activités de WCL et WFDT, comme les litiges en cours ou les événements non-récurrents qui sont susceptibles d'avoir, ou ont eu récemment, un impact significatif sur la situation financière de WCL, WFDT ou sur leur filiales consolidées respectives ;- L'Apport étant une étape indivisible de l'Opération, tous les facteurs de risques de l'Opération peuvent également s'appliquer à l'Apport.
Structure du capital d'Unibail-Rodamco avant et après l'Apport	<p>L'Apport est l'une des dernières étapes de l'Opération. Sa réalisation intervient après la mise en œuvre du WAT Trust Scheme en vertu duquel les unités WAT seront transférées à Newco. Par conséquent, à compter de la réalisation de l'Apport ainsi que la réalisation de l'Opération, il est prévu que l'organigramme du Nouveau Groupe soit le suivant:</p>

unibail-rodamco



2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ À LAQUELLE LES TITRES SONT APPORTÉS

Informations générales sur Unibail-Rodamco

Unibail-Rodamco est une société immobilière cotée de premier plan. Unibail-Rodamco est à la tête d'un portefeuille d'actifs commerciaux de grande qualité, d'une valeur de marché de 43,1 milliards d'euros au 31 décembre 2017, situés dans les plus grandes et prospères métropoles d'Europe continentale.

Informations sur les activités d'Unibail-Rodamco

Les activités d'Unibail-Rodamco se concentrent sur les grands centres commerciaux dans les principales villes européennes, les grands immeubles de bureau au cœur ou à l'ouest de Paris et les centres de congrès et d'exposition à Paris et en région parisienne.

Incidence de l'Opération sur la quote-part des capitaux propres part du groupe pour un actionnaire d'Unibail-Rodamco		Avant l'Opération	Après l'Opération ⁽³⁾ (pro forma et tenant compte du nombre d'actions émises en échange de l'Apport)
	Capitaux propres part du groupe (€)	18.916	26.204
	Nombre d'actions au 31 décembre 2017	99.856.676	138.176.650
	Quote-part des capitaux propres part du groupe (€)	189,43	189,64
	Nombre d'actions ⁽¹⁾	102.127.379	140.447.353
	Quote-part des capitaux propres part du groupe (€) sur une base totalement diluée	185,22	186,57
	Nombre d'actions ⁽²⁾	99.938.667	138.258.641
	Quote-part des capitaux propres part du groupe (€) sur une base diluée	189,28	189,53
<p>⁽¹⁾ Totalement dilué au 31 décembre 2017.</p> <p>⁽²⁾ Tenant compte de la dilution "dans la monnaie" des stocks options, actions de performance, ORNANes, ORA et augmentation de capital au 31 décembre 2017</p> <p>⁽³⁾ Par Action Jumelée.</p>			
3. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES PAR L'APPORT			
Informations générales sur WCL et WFDT	<p>Le Groupe Westfield est constitué, jusqu'à la réalisation de l'Opération, de trois entités jumelées comprenant WCL, WAT et WFDT et qui possèdent une plate-forme unique de centres commerciaux aux États-Unis et au Royaume-Uni, ainsi qu'un important projet de développement commercial à Milan, en Italie.</p> <p>À l'issue de l'Apport, qui est une étape indivisible de l'Opération, Unibail-Rodamco détiendra indirectement les actifs et activités WFDT et WCL (<i>i.e.</i> principalement les actifs et services européens).</p>		
Informations sur les activités de WCL et WFDT	<p>Le Groupe Westfield possède une plate-forme unique de centres commerciaux aux États-Unis et au Royaume-Uni, ainsi qu'un important projet de développement commercial à Milan, en Italie.</p> <p>Le Groupe Westfield est un groupe international possédant des centres commerciaux géré en interne et intégré verticalement qui se concentre sur les États-Unis, le Royaume-Uni et l'Europe. La stratégie du Groupe Westfield est de créer et d'exploiter des actifs phares au sein de marché de premier plan et de proposer des expériences pour les commerçants, les marques et les consommateurs.</p> <p>Westfield possède une plate-forme opérationnelle d'actifs commerciaux de classe mondiale et développe des activités de gestion immobilière, de location, de conception, de développement, de construction, de promotion et dans le numérique.</p> <p>À l'issue de l'Apport, qui est une étape indivisible de l'Opération, Unibail-Rodamco détiendra indirectement les actifs et activités WFDT et WCL (<i>i.e.</i> principalement les actifs et services européens).</p> <p>WCL et les sociétés qu'elle contrôle détiennent également 17,4% du capital de WEA (le solde de 82,6% étant détenu par WAT). WEA est le véhicule principal par lequel le Groupe Westfield opère aux États-Unis. Sauf précision expresse, ce Document ne contient pas de description des activités de WAT ou des activités américaines de Westfield.</p>		

4. INFORMATIONS FINANCIÈRES PRO FORMA SÉLECTIONNÉES

Informations financières pro forma sélectionnées non auditées

Les informations financières consolidées pro forma non auditées résumées ci-après contiennent l'état consolidé pro forma non audité des résultats relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et l'état consolidé pro forma de la situation financière non audité au 31 décembre 2017, accompagnés des notes explicatives y afférentes (collectivement, les « **Informations Financières Pro Forma du Nouveau Groupe** »), et ont été préparées de sorte à refléter l'impact pro forma de l'Opération dont l'Apport est une étape indivisible.

Westfield est composé de WCL, WFDT et WAT. Unibail-Rodamco prendra le contrôle de WCL et WFDT en numéraire et en Actions Unibail-Rodamco. Ainsi, Unibail-Rodamco sera l'acquéreur de WCL et WFDT d'un point de vue comptable, tel que défini par IFRS 3.

Concernant WAT et le jumelage des Actions Unibail-Rodamco et des Actions Newco de Catégorie A, Unibail-Rodamco sera également l'acquéreur, d'un point de vue comptable, conformément à IFRS3 et à la Décision du Comité d'Interprétation de l'IASB en date des 13-14 mai 2014 qui se prononce spécifiquement sur les accords de jumelage.

Au terme de l'Opération, Unibail-Rodamco détiendra directement ou indirectement 100 % de WCL et WFDT, et 40 % de Newco, qui détiendra 100 % de WAT, détenant environ 83 % de WEA, via WAT, les 17 % résiduels de WEA étant indirectement détenus par WCL. Sur la base du Principe des Actions Jumelées, les mêmes actionnaires détiendront ensemble 100 % d'Unibail-Rodamco et de Newco, dont 60 % directement (Actions Newco de Catégorie A) et 40 % indirectement via Unibail-Rodamco.

En raison des caractéristiques de l'Opération, Unibail-Rodamco est considéré comme étant l'acquéreur, conformément aux normes IFRS. Par conséquent WCL, WFDT et, conformément à la structuration juridique de l'Opération et à la gouvernance de Newco, WAT, doivent être pleinement consolidées par Unibail-Rodamco. Étant donné que les détenteurs d'Actions Jumelées conservent les mêmes droits et obligations envers Unibail-Rodamco et Newco, la participation économique de 60 % dans Newco directement détenue par lesdits détenteurs sera prise en compte dans le « Résultat Net Attribuable aux Détenteurs d'Actions Jumelées » et les « Capitaux Propres Attribuables aux Détenteurs d'Actions Jumelées » dans l'état consolidé des résultats et l'état de la situation financière.

Les Informations Financières Pro Forma du Nouveau Groupe ont été extraites et doivent être lues conjointement avec les documents suivants :

- Comptes consolidés 2017 d'Unibail-Rodamco ;
- Comptes consolidés 2017 de Westfield.

L'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017 et l'état consolidé des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'Unibail-Rodamco sont dérivés des Comptes Consolidés 2017 d'Unibail-Rodamco. Les Comptes Consolidés 2017 d'Unibail-Rodamco ont été préparés en conformité avec les normes IFRS et ont été conjointement audités par Ernst & Young Audit et Deloitte & Associés, commissaires aux comptes d'Unibail-Rodamco, tel qu'indiqué dans le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés d'Unibail-Rodamco émis le 27 mars 2018.

L'état consolidé de la situation financière au 31 décembre 2017 et l'état consolidé des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 de Westfield sont dérivés des Comptes Consolidés 2017 Westfield. Les Comptes Consolidés 2017 Westfield ont été préparés en conformité avec les normes comptables australiennes et les International Financial Reporting Standards publiées par l'IASB et ont été audités par Ernst & Young, auditeur indépendant, tel qu'indiqué dans le rapport de l'auditeur indépendant sur les comptes de Westfield en date du 22 février 2018.

l'état consolidé pro forma non audité des résultats a été préparé dans le but de refléter les effets de l'Opération comme si cette dernière avait été finalisée le 1^{er} janvier 2017. L'état

consolidé résumé pro forma de la situation financière (non vérifié) a été préparé dans le but de refléter les effets de l'Opération comme si cette dernière avait été finalisée le 31 décembre 2017.

Les Informations Financières Pro Forma du Nouveau Groupe sont proposées à titre informatif et, de par leur nature, elles représentent une situation hypothétique et ne reflètent pas nécessairement les résultats d'exploitation ou la situation financière qui aurait été obtenus si l'opération avait été conclue aux dates indiquées ci-avant, ni les résultats d'exploitation consolidés futurs ou la situation financière du Nouveau Groupe consolidé.

Les retraitements pro forma se fondent sur les informations disponibles à ce jour, certaines hypothèses et estimations qu'Unibail-Rodamco considère raisonnables et les informations susmentionnées communiquées par Westfield. Ces retraitements sont directement imputables au regroupement d'entreprises, étayés par des faits et estimés de manière fiable.

Les commissaires aux comptes d'Unibail-Rodamco ont émis un rapport sur les Informations Financières Pro Forma du Nouveau Group quant au caractère adéquat de l'établissement de ces informations financières pro forma.

État condensé pro forma de la situation financière (non audité) pour l'exercice clos le 1 décembre 2017, conformément aux normes IFRS

	Historique Unibail- Rodamco	Historique ajusté Westfield (Note 1)	Retraitements pro forma	No tes	Résumé consolidé pro forma
<i>Devise: M€</i>	31 déc. 2017	31 déc. 2017	31 déc. 2017		31 déc. 2017
ACTIFS NON COURANTS	41 650,8	17 122,0	3 633,2		62 405,9
Immeubles de placement	38 524,3	8 671,7	-		47 196,0
<i>Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	<i>37 181,5</i>	<i>8 320,1</i>	-		<i>45 501,6</i>
<i>Immeubles de placement évalués au coût</i>	<i>1 342,8</i>	<i>351,6</i>	-		<i>1 694,4</i>
Actifs corporels	216,3	124,4	-		340,7
Écarts d'acquisition	522,4	47,8	3 649,0	4,7	4 219,1
Actifs incorporels	172,2	103,5	(35,4)	7	240,3
Prêts et créances	76,8	178,9	-		255,7
Actifs financiers	30,8	239,8	19,6	7	290,2
Impôts différés actifs	21,9	16,2	-		38,1
Dérivés à la juste valeur	172,8	77,3	-		250,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	1 913,3	7 637,4	-		9 550,7
Autres impôts et taxes	-	25,1	-		25,1
ACTIFS COURANTS	1 590,2	600,3	(397,4)		1 793,1
Prêts et créances	-	22,7	-		22,7
Clients et comptes rattachés	416,5	29,7	-		446,2
Autres créances	541,1	130,0	-		671,1
Dérivés à la juste valeur	57,9	-	(57,9)	10	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	574,7	417,9	(339,5)	11	653,1
TOTAL ACTIFS	43 241,0	17 722,3	3 235,8		64 199,0
- Capitaux propres attribuables aux détenteurs d'Actions Jumelées					26 203,8
- Membres d'Unibail-Rodamco ⁽¹⁾					24 431,0
- Membre de Newco ⁽¹⁾					1 772,8
- Participations externes ne donnant pas le contrôle					3 838,3
TOTAL CAPITAUX PROPRES	22 693,2	9 071,1	(1 722,3)	9	30 042,1
PASSIF NON COURANT	16 851,6	7 855,1	5 075,8		29 782,4
Valeur nette des Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes	1 020,5	59,3	-		1 079,8

unibail-rodamco

(ORNANE) et des actions de préférence convertibles et remboursables					
Part non courante des emprunts et dettes financières	12 889,6	6 149,4	5 075,8	6	24 114,8
Part non courante des emprunts liés à des contrats de location financement	353,2	32,1	-		385,3
Dérivés à la juste valeur	315,8	18,3	-		334,1
Impôts différés passifs	1 752,5	1 530,7	-		3 283,2
Provisions long terme	30,5	-	-		30,5
Provisions pour engagement de retraite	9,3	3,8	-		13,1
Dépôts et cautionnements reçus	223,9	-	-		223,9
Dettes fiscales	0,1	-	-		0,1
Dettes sur immobilisations	256,2	61,4	-		317,6
PASSIF COURANT	3 696,2	796,0	(117,7)		4 374,6
Part courante des engagements d'achat de titres de participations ne donnant pas le contrôle	7,0	-	-		7,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 161,6	717,3	(70,4)	12	1 808,5
Part courante des emprunts et dettes financières	2 301,9	4,6	(47,3)	10	2 259,2
Part courante des emprunts liés à des contrats de location financement	2,0	0,5	-		2,5
Dettes fiscales et sociales	210,5	34,8	-		245,3
Provisions court terme	13,2	38,9	-		52,1
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	43 241,0	17 722,3	3 235,8		64 199,0

(1) La ligne « Membres de Newco » reflète la part de 49,55 % de WEA détenue par les porteurs d'Actions Jumelées par le biais de leur participation de 60 % dans Newco, qui détient une participation de 82,59 % dans WEA. La ligne « Membres d'Unibail-Rodamco » reflète la participation de 50,45 % au capital de WEA détenue par Unibail-Rodamco. Cette participation résulte de la participation de 17,41 % d'Unibail-Rodamco dans WEA détenue par des filiales de WCL, et de sa participation de 40 % dans Newco qui détient une participation de 82,59 % dans WEA.

unibail-rodamco

	<p><i>État consolidé pro forma non audité des résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, conformément aux normes IFRS</i></p>
--	--

unibail-rodamco

	Historique Unibail- Rodamco	Historique ajusté Westfield (Note 1)	les retraitements pro forma		Résumé consolidé pro forma
	31 déc. 2017	31 déc. 2017	31 déc. 2017	Note s	31 déc. 2017
<i>Devise: M€</i>					
Revenus locatifs	1 822,3	557,8	-		2 380,1
Charges nettes d'exploitation	(239,6)	(250,6)	-		(490,2)
Revenus locatifs nets	1 582,6	307,2	-		1 889,8
Revenus du développement immobilier et de gestion de projet	-	649,0	(2,1)	2,7	646,9
Coûts du développement immobilier et de gestion de projet	-	(557,5)	20,3	2,7	(537,2)
Résultat net des activités de promotion immobilière et de gestion de projets	-	91,5	18,1		109,7
Revenus des autres activités	256,1	49,8	-		305,9
Autres dépenses	(176,3)	(19,1)	-		(195,4)
Résultat des autres activités	79,8	30,7	-		110,5
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence	-	594,5	91,6	2	686,2
Intérêts sur créances	-	-	27,0	2	27,0
« Contributions des sociétés mises en équivalence »	-	594,5	118,6		713,1
Frais de fonctionnement	(123,1)	(106,1)	-		(229,2)
Coûts d'acquisition et coûts liés	(62,4)	(9,1)	(188,9)	5	(260,4)
Revenus des cessions d'actifs de placement	592,5	243,4	-		835,9
Valeur comptable des actifs cédés	(518,7)	(255,1)	6,4	7	(767,5)
Résultat des cessions d'actifs	73,8	(11,8)	6,4		68,4
Revenus des cessions de sociétés	27,3	-	-		27,3
Valeur comptable des titres cédés	(27,3)	-	-		(27,3)
Résultat des cessions de sociétés	0,0	-	-		0,0
Ajustement des valeurs des actifs	1 364,4	482,7	20,3	7	1 867,4
Dépréciation d'écart d'acquisition/Ecart d'acquisition négatif	(9,2)	-	-		(9,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	2 906,0	1 379,7	(25,5)		4 260,2
Résultat des sociétés non consolidées	0,9	-	-		0,9
<i>Produits financiers</i>	<i>119,5</i>	<i>11,7</i>	<i>-</i>		<i>131,2</i>
<i>Charges financières</i>	<i>(347,5)</i>	<i>(87,7)</i>	<i>(22,8)</i>		<i>(458,1)</i>
Coût de l'endettement financier net	(228,0)	(76,0)	(22,8)	6	(326,9)
Ajustement de valeur des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANes) et des actions de préférence convertibles et remboursables	21,1	3,5	-		24,6
Ajustement de valeur des instruments dérivés et dettes	(21,3)	(38,2)	(11,7)	10	(71,1)
Actualisation des dettes	(0,7)	-	-		(0,7)
Quote-part de résultat de sociétés mises en équivalence	91,6	-	(91,6)	2	-
Intérêts sur créances	27,0	-	(27,0)	2	-
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	2 796,7	1 269,0	(178,7)		3 887,0
Impôt sur les sociétés	(74,2)	104,2	(10,5)	7	19,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	2 722,5	1 373,2	(189,2)		3 906,5
Résultat net des Participations ne donnant pas le contrôle	283,0				
RESULTAT NET DE LA PERIODE- Part des actionnaires de la société mère	2 439,5				
Résultat net de la période attribuable aux :					
- Détenteurs d'Actions Jumelées					3 623,5
- Participations externes ne donnant pas le contrôle					283,0
Bénéfice de l'exercice					3 906,5
Résultat net de la période attribuable aux titulaires d'Actions Jumelées analysé par montant attribuable aux :					
- Membres d'Unibail-Rodamco ⁽¹⁾					3 184,3
- Membre de Newco ⁽¹⁾					439,3
Résultat net de la période attribuable aux titulaires d'Actions Jumelées					3 623,5

La ligne « Membres de Newco » reflète la part de 49,55 % de WEA détenue par les porteurs d'Actions Jumelées par le biais de leur participation de 60 % dans Newco, qui détient une participation de 82,59 % dans WEA. La ligne « Membres d'Unibail-Rodamco » reflète la participation de 50,45 % au capital de WEA détenue par Unibail-Rodamco. Cette participation résulte de la participation de 17,41 % d'Unibail-Rodamco dans WEA détenue par des filiales de WCL, et de sa participation de 40 % dans Newco qui détient une participation de 82,59 % dans WEA.

5. CALENDRIER RELATIF À L'APPORT	
12 décembre 2017	Signature de l'Implementation Agreement
1 ^{er} février 2018	Nomination des commissaires aux apports
28 mars 2018	Rapport des commissaires aux apports
17 mai 2018	Assemblée générale des actionnaires d'Unibail-Rodamco approuvant l'Apport
24 mai 2018	Assemblée des actionnaires Westfield approuvant les Schemes
	Pour plus de détails sur le calendrier indicatif de l'Opération, voir Section 3.13 « — <i>Calendrier Indicatif</i> » du Prospectus d'Admission qui a été approuvé par l'AMF le 28 mars 2018 sous le numéro 18-102, incorporé par référence dans ce Document.