

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

unibail-rodamco

Paris, Amsterdam, le 17 juin 2014

Communiqué de presse

ÉMISSION PAR UNIBAIL-RODAMCO D'OBLIGATIONS A OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANE), A ÉCHÉANCE 1^{er} JUILLET 2021

DÉTERMINATION DES MODALITÉS DÉFINITIVES

(SOUS RÉSERVE DU VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS)

L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques qui figureront dans le prospectus qui sera soumis au visa de l'AMF et sur ceux qui figurent dans le document de référence

Unibail-Rodamco (la « **Société** » ou « **Unibail-Rodamco** ») a lancé aujourd'hui une émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) à échéance 1^{er} juillet 2021 (les « **Obligations** ») d'un montant nominal d'environ 500 millions d'euros.

Les fonds issus de la présente émission s'inscrivent dans le cadre de la politique de diversification des sources de financements poursuivie par le groupe Unibail-Rodamco (le « **Groupe** »). Ils permettront avec les autres financements de répondre aux besoins généraux de financement du Groupe et notamment de ses projets de développement et/ou d'acquisition existants ou futurs

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 288,06 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 37,5% par rapport au cours de référence¹ des actions Unibail-Rodamco sur Euronext. Le montant de l'émission est de 499 999 856,94 euros, représenté par 1 735 749 Obligations.

Les Obligations ne porteront pas intérêt.

Les Obligations seront remboursées au pair le 1^{er} juillet 2021 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré). Elles pourront faire l'objet d'un amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco, ainsi que d'un remboursement anticipé au gré des porteurs le 1^{er} juillet 2019, conformément aux stipulations de la note d'opération soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »).

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

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

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

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

Les Obligations feront l'objet d'une offre au public en France du 18 juin 2014 au 20 juin 2014, 17 heures (heure de Paris), sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus relatif à cette opération. La date d'émission et de règlement-livraison des Obligations est prévue le 25 juin 2014.

Une demande d'admission des Obligations aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») a été effectuée.

Cette émission est dirigée par BNP PARIBAS, BofA Merrill Lynch, Crédit Agricole CIB et Deutsche Bank, agissant en tant que Coordinateurs Globaux et Chefs de file et Teneurs de livre et par Barclays, HSBC, J.P. Morgan, Morgan Stanley, Société Générale Corporate & Investment Banking, The Royal Bank of Scotland Plc et UBS Investment Bank agissant en tant que Chefs de File et Teneurs de livre associés.

A propos d'Unibail-Rodamco

Créé en 1968, Unibail-Rodamco est le premier groupe coté de l'immobilier commercial en Europe, présent dans 12 pays de l'Union-Européenne et doté d'un portefeuille d'actifs d'une valeur de 32,1 milliards d'euros au 31 décembre 2013. À la fois gestionnaire, investisseur et promoteur, le Groupe souhaite couvrir toute la chaîne de valeur de l'immobilier. Grâce à ses 1 500 employés, Unibail-Rodamco applique ces savoir-faire à des segments de marchés spécifiques comme les grands centres commerciaux des villes majeures d'Europe, ou comme les grands bureaux ou centres de congrès-exposition dans la région parisienne.

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

Le Groupe est membre des indices CAC 40 à Paris, AEX 25 à Amsterdam et EURO STOXX 50. Il bénéficie d'une notation A par Standard & Poor's et FitchRatings.

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

Pour plus d'informations, merci de contacter :

Relations investisseurs

Pierre-Marie Battesti
+33 1 76 77 57 40

Relations presse

Camille Delomez
+33 1 76 77 57 94

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

En France,

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

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

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

Description des valeurs mobilières	<p>Le Prospectus a pour objet l'admission aux négociations sur Euronext Paris et l'offre au public en France d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) (les « Obligations »).</p> <p>Le Prospectus a également pour objet l'admission aux négociations des actions nouvelles d'Unibail-Rodamco qui seront émises suite à l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions (tel que défini ci-après) sur Euronext Paris et sur le marché réglementé d'Euronext à Amsterdam (« Euronext Amsterdam »), et/ou sur tout autre marché réglementé sur lequel les actions d'Unibail-Rodamco seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.</p>
Numéro d'identification des valeurs mobilières	Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, sous le code ISIN FR0011521673.
Monnaie	Les Obligations sont émises en euro.
Nombre d'Obligations émises et valeur nominale	<p>1 735 749 Obligations sont offertes, soit un montant nominal unitaire de 288,06 euros, faisant apparaître une prime de 37,5% par rapport au cours de référence des actions d'Unibail-Rodamco correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des actions Unibail-Rodamco constatés sur Euronext depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.</p> <p>Les Obligations seront émises au pair, soit 288,06 euros par Obligation, payable en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.</p>
Restrictions à la libre négociabilité des Obligations	Sans objet.
Notation financière	<p>Postérieurement au règlement-livraison, Unibail-Rodamco sollicitera l'attribution d'une notation aux Obligations d'une agence de notation de réputation internationale.</p> <p>Unibail-Rodamco est actuellement notée A (perspective stable) par Standard & Poor's et FitchRatings.</p>
Politique en matière de dividendes	La politique actuelle d'Unibail-Rodamco est de distribuer entre 85% et 95% du résultat net récurrent de l'exercice.

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

Droits attachés aux Obligations	Rang de créance Les Obligations constituent des engagements chirographaires directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés d'Unibail-Rodamco, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve des exceptions légales impératives) présentes ou futures d'Unibail- Rodamco.
Droits attachés aux Obligations	Date d'émission, de jouissance et de règlement-livraison des Obligations : 25 juin 2014. Intérêt Les Obligations ne porteront pas intérêt. Taux de rendement actuariel annuel brut 0% Amortissement normal des Obligations Les Obligations seront remboursées en totalité le 1 ^{er} juillet 2021 (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) par remboursement au pair. Durée de l'emprunt 7 ans et 6 jours. Amortissement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco Unibail-Rodamco pourra décider d'amortir par anticipation les Obligations (i) à tout moment et sans limitation de prix, ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres publiques, ou (ii) à compter du 1 ^{er} juillet 2017, au pair, si la moyenne arithmétique, calculée sur 20 jours de bourse consécutifs choisis par la Société parmi les 40 qui précèdent la parution de l'avis de remboursement anticipé, des produits des premiers cours cotés de l'action d'Unibail-Rodamco par le Taux de Conversion (1 action par Obligation, sous réserve des ajustements) en vigueur à chacune de ces dates excède 130% de la valeur nominale des Obligations ou (iii) à n'importe quel moment au pair si le nombre d'Obligations restant en circulation est inférieur à 15% des Obligations émises. Remboursement anticipé au gré des porteurs Chaque porteur d'Obligations (un « Obligataire ») pourra exiger l'amortissement anticipé de ses Obligations au pair (i) en cas de changement de contrôle hostile d'Unibail-Rodamco ou (ii) à l'initiative du représentant de la masse, sur décision de l'assemblée des Obligataires, en cas de changement de contrôle amical d'Unibail-Rodamco accompagné d'une dégradation de la notation d'au moins deux niveaux de la dette à long terme

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

	<p>d'Unibail-Rodamco ou de la disparition de la notation ou (iii) le 1^{er} juillet 2019.</p> <p>Exigibilité anticipée</p> <p>Les Obligations deviendront exigibles de manière anticipée (sauf certaines exceptions et sous réserve, le cas échéant, qu'il n'ait pas été remédié au défaut concerné) (i) en cas de défaut de paiement par la Société de toutes sommes dues au titre de toute Obligation à leurs dates d'exigibilité, (ii) en cas d'inexécution par la Société de toute autre obligation au titre des Obligations, (iii) dans le cas d'un défaut au titre de tout autre dette d'emprunt, présente ou future, contractée par la Société ou une de ses filiales significatives (sauf exceptions), individuellement ou collectivement, d'un montant supérieur à 40 millions d'euros, (iv) au cas où la Société ou une filiale significative (sauf exceptions) solliciterait la nomination d'un moratoire général sur ses dettes ou ferait l'objet d'une procédure collective, (v) au cas où la Société cesserait d'exercer la totalité ou une partie substantielle de ses activités, sauf exceptions ou (vi) au cas où les Actions ne seraient plus admises aux négociations sur Euronext ou sur un Marché Réglementé.</p> <p>Droit d'Attribution d'Actions</p> <p>Les Obligataires auront, dans les cas décrits ci-dessous, la faculté d'obtenir l'attribution (le « Droit d'Attribution d'Actions »), au choix de la Société :</p> <p>1- soit :</p> <ul style="list-style-type: none">(a) Si la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ;(b) Si la Valeur de Conversion est supérieure à la valeur nominale de l'Obligation :<ul style="list-style-type: none">(i) un montant en numéraire égal à la valeur nominale d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ; et(ii) un montant payable en actions nouvelles et/ou existantes de la Société (les « Actions ») (au gré de la Société) égal à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé (le « Montant Payable en Actions »). <p>2 – soit (et ce, que la Valeur de Conversion soit supérieure, inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation), uniquement des Actions. Le nombre total d'Actions (au gré de la Société) pour chaque Obligataire sera alors égal au Taux de Conversion applicable multiplié par le nombre</p>
--	---

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

	<p>d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé.</p> <p>L'exercice du Droit d'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.</p> <p>La « Valeur de Conversion » est égale au Taux de Conversion (1 Action par Obligation, sous réserve des ajustements) multiplié par la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action Unibail-Rodamco sur une période de 10 jours de bourse (sauf exceptions) consécutifs à compter du jour de bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie ci-après).</p> <p>La « Période de Notification » désigne la période d'une durée maximum de 4 jours de bourse à compter de la date d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions par un Obligataire pendant laquelle la Société, via l'agent centralisateur, informera cet Obligataire s'il entend lui remettre (i) soit une somme en numéraire et, le cas échéant, des actions nouvelles et/ou existantes, (ii) soit uniquement des actions nouvelles et/ou existantes.</p>
	<p>Exercice du Droit d'Attribution d'Actions</p> <p>(a) Les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions pendant la période allant du 25 juin 2014 (inclus) au 30 juin 2017 (inclus) uniquement dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">(i) à tout moment au cours d'un trimestre calendaire considéré, si la moyenne arithmétique des cours de clôture de l'action d'Unibail-Rodamco calculée sur une période de 20 jours de bourse consécutifs parmi les 30 jours de bourse précédant le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent, telle que déterminée par l'agent de calcul, est supérieure à 130% du Prix de Conversion (égal à la valeur nominale de l'Obligation divisée par le Taux de Conversion) applicable le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent ;(ii) en cas d'amortissement anticipé des Obligations à l'initiative d'Unibail-Rodamco ;(iii) dans le cas où Unibail-Rodamco passerait outre l'avis négatif de l'assemblée générale des Obligataires consultée, dans les cas visés dans les termes et conditions des Obligations ;(iv) en cas d'offre publique visant les actions d'Unibail-Rodamco susceptible d'entraîner un changement de contrôle ou déposée suite à un changement de contrôle et déclarée conforme par l'AMF ; et(v) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée. <p>(b) A partir du 1^{er} juillet 2017 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions à tout moment jusqu'au dix-huitième jour de bourse (exclu) précédant le 1^{er} juillet 2021.</p>

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

	<p>Représentant des porteurs</p> <p>Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les Obligataires sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile. Le représentant titulaire de la masse sera CACEIS CORPORATE TRUST, 14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-Les-Moulineaux.</p>
<p>Instruments dérivés</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé</p>	<p>Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris. Aucune demande d'admission sur un autre marché n'a été effectuée et n'est envisagée à ce jour.</p>
<p>Informations concernant les Actions sous-jacentes</p>	<p>Les Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions porteront jouissance au premier jour de l'exercice au cours duquel le Droit d'Attribution a été exercé. Dans l'hypothèse où la <i>record date</i> d'un dividende ou d'une distribution (ou d'un acompte sur dividende) interviendrait entre la date d'exercice et la date de livraison des Actions (exclue), les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende ou à cette distribution (ou cet acompte de dividende) et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre. De même, en cas de paiement d'un acompte sur dividende à tout moment avant la date de livraison des Actions, les Obligataires n'auront pas droit à la part correspondant à cet acompte dans le dividende décidée par l'assemblée générale annuelle au titre de l'exercice social concerné. Les Actions existantes auront jouissance courante.</p> <p>Les Actions existantes à remettre à l'occasion de l'exercice par les Obligataires de leur Droit d'Attribution d'Actions sont cotées sur Euronext Paris et Euronext Amsterdam (code ISIN : FR0000124711). Les Actions nouvelles d'Unibail-Rodamco qui seront émises suite à l'exercice par les Obligataires de leur Droit d'Attribution d'Actions feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris et sur Euronext Amsterdam, et/ou sur tout autre marché réglementé sur lequel les Actions d'Unibail-Rodamco seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.</p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions composant le capital d'Unibail-Rodamco.</p> <p>La valeur nominale de chaque Action s'élève à 5 euros.</p>
<p>Principaux risques propres aux Obligations</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les Obligations sont des instruments complexes qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs • Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté d'Unibail-Rodamco de disposer de la propriété de ses biens et/ou de conférer toute sûreté sur lesdits biens en certaines circonstances • Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées • La Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser une retenue à la source qui serait instaurée

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

	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les Obligations et les Obligataires pourraient ne pas pouvoir vendre leurs Obligations à un prix attractif ou ne pas pouvoir les vendre du tout • Le cours des Obligations dépendra de nombreux paramètres • Une baisse de la notation du Groupe pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour des besoins de financement ultérieurs et une baisse de la notation des Obligations pourrait impacter leur cours et/ou leur négociabilité • Unibail-Rodamco pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations • Possible modification des modalités des Obligations et des Actions • Des changements législatifs ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un effet sur la valeur des Obligations • Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à Unibail-Rodamco du droit français des procédures collectives • Unibail-Rodamco pourrait modifier sa politique de paiement de dividende • Au moment où l'Obligataire exerce son Droit d'Attribution d'Actions, il ne connaît pas le choix que fera la Société et ne sait pas notamment s'il recevra des actions nouvelles ou existantes et il ne connaît pas le cours de bourse de l'action Unibail-Rodamco qui servira de base au calcul du nombre d'actions qui lui sera éventuellement attribué • Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires • Risques liés à la fiscalité • La proposition de taxe sur les transactions financière européenne pourrait, si elle était adoptée et transposée dans les législations.
<p>Utilisation du Produit</p>	<p>Les fonds issus de la présente émission s'inscrivent dans le cadre de la politique de diversification de ses sources de financements poursuivie par le Groupe. Ils permettront avec les autres financements de répondre aux besoins généraux de financement du Groupe et notamment de ses projets de développement et/ou d'acquisition existants ou futurs.</p>
<p>Montant net du produit</p>	<p>Le produit brut et l'estimation du produit net (compte tenu de la rémunération des intermédiaires financiers et des frais juridiques et administratifs) de l'émission des Obligations sont respectivement d'environ 500 millions d'euros et d'environ 496 millions d'euros.</p>

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

Modalités et conditions de l'offre	Placement <p>En France, les Obligations ont, dans un premier temps, fait l'objet d'une offre dans le cadre d'un placement privé conformément aux dispositions de l'article L.411-2 II du Code monétaire et financier le 17 juin 2014. Les Obligations feront l'objet d'une offre au public du 18 juin au 20 juin 2014.</p> <p>Hors de France, les Obligations ont fait l'objet d'un placement privé conformément aux règles propres à chaque pays où s'effectue le placement, à l'exception des États-Unis d'Amérique, du Canada, du Japon et de l'Australie où aucun placement ne pourra s'effectuer.</p> Absence de droit préférentiel de souscription et de délai de priorité <p>L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité au bénéfice des actionnaires de la Société.</p> Intention des actionnaires <p>La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription de ses principaux actionnaires.</p> Garantie de placement <p>Garantie de placement par un syndicat bancaire dont les conditions seront fixées par un contrat de garantie qui sera conclu avec la Société le 17 juin 2014.</p> Coordinateurs Globaux et Chefs de file et Teneurs de livre <p>BNP PARIBAS, BofA Merrill Lynch, Crédit Agricole CIB et Deutsche Bank.</p> Chefs de file et Teneurs de livre associés <p>Barclays, HSBC, J.P. Morgan, Morgan Stanley, Société Générale Corporate & Investment Banking, The Royal Bank of Scotland Plc et UBS Investment Bank.</p> Co-Chefs de File et Co-Teneurs de Livre Associés <p>ABN Amro, CM-CIC, Natixis, Intesa San Paulo (Banca IMI) et ING.</p> Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier <p>Le service titres des Obligations sera assuré par CACEIS Corporate Trust. La centralisation du service financier de l'emprunt sera assurée par CACEIS Corporate Trust.</p> Dilution <p>Dans l'hypothèse où seules des actions nouvelles seraient attribuées aux</p>
---	--

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

Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, un actionnaire détenant 1% du capital social avant l'émission détiendrait 0,98% après l'exercice de la totalité des obligations, en prenant l'hypothèse d'un Taux de Conversion de 1.

Calendrier indicatif résumé

17 juin 2014	<ul style="list-style-type: none">• Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant le lancement et les modalités indicatives de l'émission.• Ouverture puis clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels.• Fixation des conditions définitives de l'émission et diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco.• Visa de l'AMF sur le Prospectus.
18 juin 2014	<ul style="list-style-type: none">• Ouverture de la période de souscription du public en France.
20 juin 2014	<ul style="list-style-type: none">• Clôture de la période de souscription du public en France.
25 juin 2014	<ul style="list-style-type: none">• Règlement-livraison des Obligations.• Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.

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

AVERTISSEMENT

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

Les informations contenues dans ce communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique, au Canada, au Japon ou en Australie.

*Aucune communication ni aucune information relative à l'émission par Unibail-Rodamco des obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (les « **Obligations** ») ne peut être diffusée au public dans un pays dans lequel une obligation d'enregistrement ou d'approbation est requise. Aucune démarche n'a été entreprise ni ne sera entreprise en dehors de France, dans un quelconque pays dans lequel de telles démarches seraient requises. L'émission ou la souscription des Obligations peut faire l'objet dans certains pays de restrictions légales ou réglementaires spécifiques ; Unibail-Rodamco n'assume aucune responsabilité au titre de la violation par une quelconque personne de ces restrictions.*

Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens de la Directive Prospectus (telle que définie ci-après).

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

France

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

Espace Économique Européen en dehors de la France

*S'agissant des États membres de l'Espace Économique Européen autres que la France (les « **États Membres** ») ayant transposé la Directive Prospectus, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Obligations rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États Membres. En conséquence, les Obligations peuvent être offertes dans les États Membres uniquement :*

- (a) à des investisseurs qualifiés, tels que définis dans la Directive Prospectus ; ou*
- (b) à moins de 100, ou si l'Etat Membre concerné a transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) par Etat Membre concerné ; ou*
- (c) dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus ;*

et à condition qu'aucune des offres mentionnées aux paragraphes (a) à (c) ci-dessus ne requièrent la publication par Unibail-Rodamco ou les établissements en charge du placement d'un prospectus conformément aux dispositions de l'article 3 de la Directive Prospectus ou d'un supplément au prospectus conformément aux dispositions de l'article 16 de la Directive Prospectus.

*Pour les besoins du présent paragraphe, au sens de la Directive Prospectus, (i) l'expression « **offre au public des Obligations** » dans un État membre, ayant transposé la Directive Prospectus (telle que définie ci-après), donné signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre des Obligations et sur les*

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

Obligations objet de l'offre, pour mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces Obligations, telle que cette définition a été, le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE, telle que transposée dans l'État Membre considéré (telle que modifiée, y compris par la Directive Prospectus Modificative dès lors que celle-ci aura été transposée par chaque Etat Membre considéré) et (iii) l'expression « **Directive Prospectus Modificative** » signifie la Directive 2010/73/UE telle que transposée dans l'Etat membre considéré.

Royaume-Uni

Le présent communiqué s'adresse uniquement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) sont des professionnels en matière d'investissement (« **investment professionals** ») au sens de l'article 19(5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (tel que modifié, ci-après le « **Financial Promotion Order** »), (iii) sont visées à l'article 49(2) (a) à (d) (sociétés à capitaux propres élevés, associations non- immatriculées, etc.) du Financial Promotion Order, ou (iv) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à entreprendre dans des activités d'investissement (au sens de la section 21 du Financial Services and Markets Act 2000 (le « **FSMA** »)) dans le cadre de l'émission ou de la vente des Obligations et, le cas échéant, des actions sous-jacentes, ensemble les « **Titres Financiers** », peut être légalement communiquée (les personnes mentionnées aux paragraphes (i), (ii), (iii) et (iv) étant ensemble désignées comme les « **Personnes Habilitées** »). Les Titres Financiers sont uniquement destinés aux Personnes Habilitées et toute invitation, offre ou tout contact relatif à la souscription, l'achat ou l'acquisition des Titres Financiers ne peut être adressé ou conclu qu'avec des Personnes Habilitées. Toute personne autre qu'une Personne Habilitée doit s'abstenir d'utiliser ou de se fonder sur le présent communiqué et les informations qu'il contient.

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

États-Unis d'Amérique

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

Canada, Australie et Japon

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

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