

unibail-rodamco

Société européenne à directoire et conseil de surveillance, au capital de 461 077 770 euros
Siège social : 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris
682 024 096 R.C.S. Paris

NOTE D'OPÉRATION

MISE À LA DISPOSITION DU PUBLIC À L'OCCASION DE L'ÉMISSION, SANS DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES ET SANS DELAI DE PRIORITE, ET DE L'ADMISSION AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHÉ RÉGLEMENTÉ DE NYSE EURONEXT A PARIS (« EURONEXT PARIS ») D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE D'UN MONTANT NOMINAL DE 749 999 933,76 EUROS, REPRÉSENTÉ PAR DES OBLIGATIONS A OPTION DE REMBOURSEMENT EN NUMÉRAIRE ET/OU EN ACTIONS NOUVELLES ET/OU EXISTANTES (ORNANE) UNIBAIL-RODAMCO



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et notamment des articles 211-1 à 216-1 de son Règlement général, l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») a apposé sur le présent prospectus le visa n° 12-440 en date du 11 septembre 2012. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible, et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des documents comptables et financiers présentés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du document de référence d'Unibail-Rodamco déposé auprès de l'AMF le 23 mars 2012 sous le n°D.12-0208 (le « **Document de Référence** ») ;
- du rapport financier semestriel au 30 juin 2012, publié par Unibail-Rodamco le 23 juillet 2012 (le « **Rapport Financier Semestriel** ») ; et
- de la présente note d'opération (qui contient le résumé du Prospectus).

Des exemplaires de ce Prospectus sont disponibles sans frais au siège social d'Unibail-Rodamco, 7, place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris ainsi que sur les sites Internet d'Unibail-Rodamco (www.unibail-rodamco.com) et de l'AMF (www.amf-france.org).

Coordinateurs Globaux et Chefs de File et Teneurs de Livre Associés

HSBC	Morgan Stanley	Société Générale Corporate & Investment Banking	
	<i>Chefs de File et Teneurs de Livre Associés</i>		
Barclays	BNP Paribas	Crédit Agricole CIB	The Royal Bank of Scotland
	<i>Co-Chefs de File et Co-Teneurs de Livre Associés</i>		
Deutsche Bank	Goldman Sachs International	J.P. Morgan	UBS Limited
	<i>Co-Chefs de File</i>		
ABN AMRO Bank N.V.	CM-CIC	ING	Lazard-Natixis

Sommaire

	Page
Résumé du Prospectus.....	5
1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	15
1.1 Responsable du Prospectus.....	15
1.2 Attestation du responsable du Prospectus.....	15
1.3 Responsables du contrôle des comptes.....	16
1.4 Responsables relations investisseurs	16
2 FACTEURS DE RISQUE	17
3 INFORMATIONS DE BASE.....	23
3.1 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission	23
3.2 But et produit de l'émission	23
4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE REGLEMENTE DE NYSE EURONEXT A PARIS.....	24
4.1 Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée.....	24
4.2 Valeur nominale unitaire des Obligations - Prix d'émission des Obligations	24
4.3 Droit applicable et tribunaux compétents.....	24
4.4 Forme et mode d'inscription en comptes des Obligations.....	24
4.5 Devise d'émission des Obligations.....	25
4.6 Rang des Obligations.....	25
4.6.1 Rang de créance	25
4.6.2 Maintien de l'emprunt à son rang	25
4.6.3 Assimilations ultérieures	26
4.7 Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits	26
4.8 Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus	27
4.8.1 Date de jouissance et de règlement-livraison des Obligations.....	27
4.8.2 Intérêt	27
4.9 Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires.....	27
4.9.1 Amortissement normal.....	27
4.9.2 Amortissement anticipé par rachats ou offres publiques au gré d'Unibail-Rodamco	28
4.9.3 Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco	28
4.9.4 Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle.....	29
4.9.5 Exigibilité anticipée	30
4.9.6 Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions	32
4.9.7 Annulation des Obligations.....	33
4.10 Taux de rendement actuariel annuel brut.....	33
4.11 Représentation des Obligataires.....	33
4.11.1 Représentant de la masse des Obligataires.....	34
4.11.2 Généralités.....	35
4.12 Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises.....	35
4.12.1 Assemblée générale ayant autorisé l'émission	35
4.12.2 Décisions du directoire et du Directeur Général de la Finance.....	39
4.13 Date prévue d'émission	40
4.14 Restrictions à la libre négociabilité des Obligations	40
4.15 Retenue à la source applicable au revenu des Obligations	40
4.15.1 Retenue à la source française.....	40
4.15.2 Retenue à la source du pays de résidence de l'agent payeur.....	40

4.16	Droit d'Attribution d'Actions	41
4.16.1	Nature du Droit d'Attribution d'Actions.....	41
4.16.2	Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions.....	42
4.16.3	Modalités du Droit d'Attribution d'Actions.....	43
4.16.4	Suspension du Droit d'Attribution d'Actions.....	47
4.16.5	Modalités d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions.....	47
4.16.6	Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des Actions livrées.....	49
4.16.7	Maintien des droits des Obligataires.....	50
4.16.8	Règlement des rompus.....	57
4.16.9	Information des Obligataires en cas d'ajustement du Taux de Conversion.....	57
4.16.10	Incidence de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital.....	57
4.17	Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions	62
4.17.1	Droits attachés aux Actions qui seront attribuées.....	62
4.17.2	Négociabilité des Actions.....	62
4.17.3	Nature et forme des Actions.....	63
4.17.4	Prélèvement et retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français.....	63
4.17.5	Cotation des Actions attribuées.....	64
5	CONDITIONS DE L'OFFRE	65
5.1	Conditions de l'Offre, conditions prévisionnelles et modalités de souscription	65
5.1.1	Conditions de l'offre.....	65
5.1.2	Montant total de l'émission et nombre d'Obligations émises.....	65
5.1.3	Délai et procédure de souscription.....	65
5.1.4	Possibilité de réduire la souscription.....	66
5.1.5	Montant minimum ou maximum d'une souscription.....	66
5.1.6	Dates – limites et méthodes de libération et de livraison des Obligations.....	66
5.1.7	Modalités de publications des résultats de l'offre.....	67
5.2	Plan de distribution et allocation des Obligations – restrictions de placement applicables à l'offre	67
5.3	Prix d'émission des Obligations	69
5.4	Placement et garantie	69
5.4.1	Établissements financiers chargés du placement.....	69
5.4.2	Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur.....	69
5.4.3	Garantie.....	70
6	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION	72
6.1	Admission aux négociations et modalités de négociation.....	72
6.2	Place de cotation des valeurs mobilières de même catégorie.....	72
6.3	Contrat de liquidité.....	72
6.4	Stabilisation-Interventions sur le marché.....	72
7	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	73
7.1	Rapport d'expert.....	73
7.2	Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie.....	73
7.3	Notation.....	73
7.4	Informations complémentaires concernant les Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions	73
7.4.1	Devise d'émission des Actions.....	73
7.4.2	Droits attachés aux Actions.....	73
7.4.3	Résolutions et autorisations en vertu desquelles les Actions seront remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions.....	74
7.4.4	Cotation des Actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions.....	74
7.4.5	Restriction à la libre négociabilité des Actions.....	75
7.4.6	Réglementation française en matière d'offres publiques.....	75

7.4.7	Offre publique obligatoire.....	75
7.4.8	Offre publique de retrait et retrait obligatoire.....	75
7.4.9	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital d'Unibail-Rodamco durant le dernier exercice et l'exercice en cours.....	75
8	MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT UNIBAIL-RODAMCO ET SON GROUPE.....	76
8.1	Rappel de l'information prévisionnelle et rapport des commissaires aux comptes y afférent.....	76
8.2	Évènements récents	78

Résumé du Prospectus

Visa n°12-440 en date du 11 septembre 2012 de l'AMF

Les résumés sont constitués d'informations requises connues sous le nom « Eléments ». Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A - E (A. 1 - E. 7).

Ce résumé contient tous les Eléments nécessaires pour être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et de l'Emetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.

Même si un Elément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'Emetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Elément. Dans ce cas, une courte description de l'Elément est incluse dans le résumé avec la mention « Sans objet ».

Section A – Introduction et avertissements

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 concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Une responsabilité civile n'est attribuée qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
------------	---------------------------------------	---

Section B – Emetteur

B.1	Raison sociale/Nom commercial	Unibail-Rodamco S.E. (« Unibail-Rodamco », la « Société » ou l'« Émetteur »).
B.2	Siège social/Forme juridique/Législation/Pays d'origine.	Unibail-Rodamco est une société européenne à conseil de surveillance et directoire de droit français, dont le siège social est situé 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris.
B.3	Facteurs clés des opérations et Principales activités	<p>Unibail-Rodamco est le leader européen de l'immobilier commercial coté, propriétaire d'un portefeuille de près de 27,5 Md€ au 30 juin 2012. Unibail-Rodamco est présent dans trois segments du secteur immobilier commercial : les centres commerciaux, les bureaux, et les centres de congrès-expositions. Les grands centres commerciaux de qualité situés dans les principales villes d'Europe à pouvoir d'achat élevé et à larges zones de chalandise sont au cœur de la stratégie du Groupe. Sa stratégie d'investissement cible des actifs disposant d'un potentiel de réversion pouvant être exploité grâce au savoir-faire du Groupe en matière de gestion d'actifs et à des opportunités de développement telles que des extensions et des rénovations. Sur les 74 centres commerciaux du Groupe, 51 reçoivent plus de 6 millions de visites par an.</p> <p>Unibail-Rodamco est coté sur Euronext. Le Groupe entre dans la composition des indices CAC 40, AEX et Dow Jones EURO STOXX 50. Son engagement en matière de durabilité environnementale, économique et sociale est attesté par son intégration dans les indices DJSI (Monde et Europe), FTSE4Good et STOXX Global ESG Leaders.</p>

B.4a	Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société	Le résultat net récurrent (RNR) par action d'Unibail-Rodamco au 1er semestre 2012 s'élève à 4,94€. Il est en hausse de +4,2% par rapport au 1er semestre 2011, et reflète une bonne performance opérationnelle de tous les segments du Groupe à périmètre constant, le faible coût moyen de la dette et des frais généraux contenus.																																																																	
B.5	Description du Groupe	La Société est une société opérationnelle et la société mère d'un groupe de filiales actives dans le secteur de l'immobilier en Europe Continentale.																																																																	
B.6	Droits de vote notifiables Droits de vote différents Contrôle	<p>A la connaissance de la Société, sur la base des déclarations de franchissement de seuils qu'elle a reçues, le tableau suivant contient les informations relatives à l'actionnariat la Société, à la date de rédaction du résumé du Prospectus :</p> <table border="1" data-bbox="600 607 1428 853"> <thead> <tr> <th>Actionnaires</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% du capital et des droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APG Asset Management</td> <td>6 898 155</td> <td>7,48%</td> </tr> <tr> <td>Autres (public)</td> <td>84 689 817</td> <td>91,84%</td> </tr> <tr> <td>Mandataires sociaux</td> <td>363 939</td> <td>0,39%</td> </tr> <tr> <td>Plan d'Epargne Entreprise</td> <td>263 643</td> <td>0,29%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>92 215 554</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sans objet ; aucun des actionnaires n'a de droits de vote différents.</p> <p>Sans objet ; la Société n'est pas contrôlée, directement ou indirectement.</p>	Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	APG Asset Management	6 898 155	7,48%	Autres (public)	84 689 817	91,84%	Mandataires sociaux	363 939	0,39%	Plan d'Epargne Entreprise	263 643	0,29%	Total	92 215 554	100,00%																																															
Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote																																																																	
APG Asset Management	6 898 155	7,48%																																																																	
Autres (public)	84 689 817	91,84%																																																																	
Mandataires sociaux	363 939	0,39%																																																																	
Plan d'Epargne Entreprise	263 643	0,29%																																																																	
Total	92 215 554	100,00%																																																																	
B. 7	Informations financières sélectionnées	<p>Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des états financiers consolidés de la Société, au 31 décembre 2010, au 31 décembre 2011, 30 juin 2011 et au 30 juin 2012</p> <table border="1" data-bbox="600 1126 1428 1906"> <thead> <tr> <th><i>(en millions d'euros)</i></th> <th>Au 30 juin 2012</th> <th>Au 31 décembre 2011</th> <th>Au 30 juin 2011</th> <th>Au 31 décembre 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Evaluation du patrimoine</td> <td>27 462</td> <td>25 924</td> <td>24 836</td> <td>24 532</td> </tr> <tr> <td>Total des capitaux propres</td> <td>13 172</td> <td>13 056</td> <td>12 552</td> <td>12 371</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S1-2012</td> <td>2011</td> <td>S1-2011</td> <td>2010</td> </tr> <tr> <td>Loyers nets (par division)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-Centres commerciaux</td> <td>523</td> <td>984</td> <td>500</td> <td>961</td> </tr> <tr> <td>-Bureaux</td> <td>85</td> <td>185</td> <td>100</td> <td>206</td> </tr> <tr> <td>-Congrès-expositions</td> <td>54</td> <td>93</td> <td>46</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Total Loyers Nets</td> <td>661</td> <td>1 262</td> <td>647</td> <td>1 257</td> </tr> <tr> <td></td> <td>S1-2012</td> <td>2011</td> <td>S1-2011</td> <td>2010</td> </tr> <tr> <td>Résultat des cessions d'actifs, solde net des ajustements de valeurs et dépréciation d'écart d'acquisition positif et écart d'acquisition négatif</td> <td>498</td> <td>865</td> <td>579</td> <td>1 814</td> </tr> <tr> <td>Résultat net de la période (parts des Propriétaires de la société mère)</td> <td>762</td> <td>1 328</td> <td>883</td> <td>2 188</td> </tr> <tr> <td>Dont résultat récurrent</td> <td>453</td> <td>830</td> <td>435</td> <td>848</td> </tr> </tbody> </table>	<i>(en millions d'euros)</i>	Au 30 juin 2012	Au 31 décembre 2011	Au 30 juin 2011	Au 31 décembre 2010	Evaluation du patrimoine	27 462	25 924	24 836	24 532	Total des capitaux propres	13 172	13 056	12 552	12 371		S1-2012	2011	S1-2011	2010	Loyers nets (par division)					-Centres commerciaux	523	984	500	961	-Bureaux	85	185	100	206	-Congrès-expositions	54	93	46	90	Total Loyers Nets	661	1 262	647	1 257		S1-2012	2011	S1-2011	2010	Résultat des cessions d'actifs, solde net des ajustements de valeurs et dépréciation d'écart d'acquisition positif et écart d'acquisition négatif	498	865	579	1 814	Résultat net de la période (parts des Propriétaires de la société mère)	762	1 328	883	2 188	Dont résultat récurrent	453	830	435	848
<i>(en millions d'euros)</i>	Au 30 juin 2012	Au 31 décembre 2011	Au 30 juin 2011	Au 31 décembre 2010																																																															
Evaluation du patrimoine	27 462	25 924	24 836	24 532																																																															
Total des capitaux propres	13 172	13 056	12 552	12 371																																																															
	S1-2012	2011	S1-2011	2010																																																															
Loyers nets (par division)																																																																			
-Centres commerciaux	523	984	500	961																																																															
-Bureaux	85	185	100	206																																																															
-Congrès-expositions	54	93	46	90																																																															
Total Loyers Nets	661	1 262	647	1 257																																																															
	S1-2012	2011	S1-2011	2010																																																															
Résultat des cessions d'actifs, solde net des ajustements de valeurs et dépréciation d'écart d'acquisition positif et écart d'acquisition négatif	498	865	579	1 814																																																															
Résultat net de la période (parts des Propriétaires de la société mère)	762	1 328	883	2 188																																																															
Dont résultat récurrent	453	830	435	848																																																															

		Autres informations financières :				
		<i>(en euros)</i>	Au 30 juin 2012	Au 31 décembre 2011	Au 30 juin 2011	Au 31 décembre 2010
		ANR EPRA triple net ¹	130,70	130,70	127,00	124,60
		ANR de continuation totalement dilué ²	143,00	143,10	138,80	136,50
		LTV	38%	37%	38%	37%
		Aucun changement significatif de la situation financière, en dehors des émissions obligataires réalisées depuis le 30 juin 2012 et de la finalisation d'acquisitions en Allemagne, et aucun changement significatif du résultat d'exploitation d'Unibail-Rodamco ne sont survenus durant ou après la période couverte par les informations financières sélectionnées ci-dessus.				
B.8	Informations pro forma	Sans objet, le périmètre d'Unibail-Rodamco n'ayant pas été significativement modifié durant ou après la période couverte par les informations financières sélectionnées ci-dessus.				
B.9	Prévision de bénéfice	Pour 2012, le Groupe reste confiant quant à la croissance future de ses loyers. Cette perspective repose sur des fondamentaux solides : une vacance faible, des taux d'effort limités de la part des commerçants, des loyers de renouvellement en hausse. De plus, le coût de la dette reste contenu à un niveau faible. L'impact de la crise de la zone Euro sur la consommation et sur la situation des enseignes ne peut être ignoré. Malgré ce contexte, le Groupe est confiant sur sa capacité à atteindre son objectif de croissance de 4% du résultat net récurrent par action en 2012.				
B.10	Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports d'audit	Sans objet ; les rapports d'audit des commissaires aux comptes ne comportent pas de réserves.				
B.17	Notation financière	Postérieurement au règlement-livraison, Unibail-Rodamco sollicitera l'attribution d'une notation aux Obligations d'une agence de notation de réputation internationale. Unibail-Rodamco est actuellement notée A (perspective stable) par Standard & Poor's et FitchRatings				

¹ L'ANR EPRA correspond à la valeur intrinsèque à long terme par action de la Société et l'ANR EPRA triple net représente la valeur immédiate (de liquidation) par action de la Société.

² L'ANR de continuation représente le montant des capitaux propres nécessaires pour reconstituer le portefeuille d'actifs du Groupe, en conservant sa structure financière actuelle.

Section C – Valeurs mobilières

C.1	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, à la date des présentes, sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Amsterdam (« Euronext Amsterdam »), et/ou sur tout autre marché réglementé sur lequel les actions d'Unibail-Rodamco seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.</p>
	Numéro d'identification des valeurs mobilières	Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris, sous le code ISIN FR0011321330.
C.2	Monnaie	Les Obligations sont émises en euro.
C.3	Nombre d'Obligations émises et valeur nominale	<p>3 451 767 Obligations sont offertes, soit un montant nominal de 749 999 933,76 euros, faisant apparaître une prime de 35% 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 Paris 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 217,28 euros par Obligation, payable en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.</p>
C.5	Restrictions à la libre négociabilité des Obligations	Sans objet
C.7	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.
C.8	Droits attachés aux Obligations	<p>Rang de créance</p> <p>Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés d'Unibail-Rodamco, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve des exceptions légales impératives) présentes ou futures d'Unibail-Rodamco.</p>

C.9	Droits attachés aux Obligations	<p>Date d'émission, de jouissance et de règlement-livraison des Obligations :</p> <p>19 septembre 2012.</p> <p>Intérêt</p> <p>Chaque Obligation portera un intérêt nominal annuel de 0,75% (soit 1,6296 euro), payable annuellement à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré). Par exception, pour la période courant du 19 septembre 2012, date de règlement-livraison des Obligations, au 31 décembre 2012, il sera mis en paiement le 1^{er} janvier 2013 un montant d'intérêt (calculé <i>pro rata temporis</i>) d'environ 0,4631 euro par Obligation.</p> <p>Amortissement normal des Obligations</p> <p>Les Obligations seront remboursées en totalité le 1^{er} janvier 2018 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) par remboursement au pair.</p> <p>Durée de l'emprunt</p> <p>5 ans et 104 jours.</p> <p>Amortissement anticipé au gré d'Unibail-Rodamco</p> <p>Unibail-Rodamco pourra décider d'amortir par anticipation les Obligations (i) à tout moment et sans limitation de prix, ni de quantité, par rachats en bourse ou hors bourse ou par offres publiques, ou (ii) à compter du 1^{er} janvier 2016, au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts, si la moyenne arithmétique, calculée sur 20 jours de bourse consécutifs choisis par la Société parmi les 40 qui précèdent la parution de l'avis de remboursement anticipé, des produits des premiers cours cotés de l'action d'Unibail-Rodamco par le Taux de Conversion (1 action par Obligation, sous réserve des ajustements) à chaque date excède 130% de la valeur nominale des Obligations ou (iii) à n'importe quel moment au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date d'émission) si le nombre d'Obligations restant en circulation est inférieur à 15% des Obligations émises.</p> <p>Remboursement anticipé au gré des porteurs</p> <p>Chaque porteur d'Obligations (un « Obligataire ») pourra exiger l'amortissement anticipé de ses Obligations au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts (ou, le cas échéant, depuis la date d'émission) (i) en cas de changement de contrôle hostile d'Unibail-Rodamco ou (ii) à l'initiative du représentant de la masse, sur décision de l'assemblée des Obligataires, en cas de changement de contrôle amical d'Unibail-Rodamco accompagné d'une dégradation de la notation d'au moins deux niveaux de la dette à long terme d'Unibail-Rodamco ou de la disparition de la notation.</p> <p>Exigibilité anticipée</p> <p>Les Obligations deviendront exigibles de manière anticipée notamment en cas de défaut de la Société.</p> <p>Droit d'Attribution d'Actions</p> <p>Les Obligataires auront, dans les cas décrits ci-dessous, la faculté d'obtenir l'attribution (le « Droit d'Attribution d'Actions »), au choix de la Société :</p>
-----	---------------------------------	---

		<p>1 – soit :</p> <p>(a) Si la Valeur de Conversion (telle que définie ci-après) est inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation : un montant en numéraire égal à la Valeur de Conversion d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ;</p> <p>(b) Si la Valeur de Conversion est supérieure à la valeur nominale de l'Obligation :</p> <p>(i) un montant en numéraire égal à la valeur nominale d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ;</p> <p>(ii) un montant payable en actions nouvelles et/ou existantes de la Société (les « Actions ») (au gré de la Société) égal à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation multipliée par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé (le « Montant Payable en Actions »).</p> <p>La « Valeur de Conversion » est égale au Taux de Conversion (1 action par Obligation, sous réserve des ajustements) multiplié par la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action Unibail-Rodamco sur une période de 10 jours de bourse (sauf exceptions) consécutifs à compter du jour de bourse suivant la fin de la Période de Notification.</p> <p>Le nombre d'actions nouvelles et/ou existantes d'Unibail-Rodamco à livrer au titre des Obligations pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé sera égal à la division du Montant Payable en Actions par la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action Unibail-Rodamco sur une période de 10 jours de bourse (sauf exceptions) consécutifs à compter du jour de bourse suivant la fin de la période de notification.</p> <p>2 – soit (et ce, que la Valeur de Conversion soit supérieure, inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation), uniquement des Actions.</p> <p>Le nombre total d'Actions (au gré de la Société) sera alors égal au Taux de Conversion applicable multiplié par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé.</p> <p>L'exercice du Droit d'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.</p> <p>Exercice du Droit d'Attribution d'Actions</p> <p>(a) Les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions pendant la période allant du 19 septembre 2012 (inclus) au 31 décembre 2015 (inclus) uniquement dans les cas suivants :</p> <p>(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</p>
--	--	--

		<p>le dernier jour de bourse du trimestre calendaire précédent ;</p> <p>(ii) en cas d'amortissement anticipé des Obligations à l'initiative d'Unibail-Rodamco ;</p> <p>(iii) dans le cas où Unibail-Rodamco passerait outre l'avis négatif de l'assemblée générale des Obligataires consultée sur un changement de la forme ou de l'objet social d'Unibail-Rodamco (sauf changements autorisés par les termes et conditions des Obligations) ;</p> <p>(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</p> <p>(vi) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité anticipée.</p> <p>(b) A partir du 1^{er} janvier 2016 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions à tout moment jusqu'au dix-huitième jour de bourse (exclu) précédant le 1^{er} janvier 2018.</p> <p>Représentant des porteurs</p> <p>Conformément à l'article L. 228-103 du Code de commerce, les Obligataires sont regroupés pour la défense de leurs intérêts communs en une masse jouissant de la personnalité civile. Le représentant titulaire de la masse sera CACEIS CORPORATE TRUST, 14, rue Rouget de Lisle, 92130 Issy-Les-Moulineaux.</p>
C.10	Instruments dérivés	Sans objet ; le paiement des intérêts des Obligations n'est lié à aucun instrument financier.
C.11	Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé	Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris. Aucune demande d'admission sur un autre marché n'a été effectuée et n'est envisagée à ce jour.
C.22	Informations concernant les Actions sous-jacentes	<p>Les Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions porteront jouissance au premier jour de l'exercice social au cours duquel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé. Les Actions existantes auront jouissance courante.</p> <p>Les Actions existantes à remettre à l'occasion de l'exercice par les Obligataires de leur Droit d'Attribution d'Actions sont cotées sur Euronext Paris (code ISIN : FR0000124711) et Euronext Amsterdam. Les Actions nouvelles d'Unibail-Rodamco qui seront émises suite à l'exercice par les Obligataires de leur Droit d'Attribution d'Actions feront l'objet d'une demande d'admission sur Euronext Paris et, à la date des présentes, sur Euronext Amsterdam, et/ou sur tout autre marché réglementé sur lequel les Actions d'Unibail-Rodamco seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.</p> <p>Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions composant le capital d'Unibail-Rodamco.</p> <p>La valeur nominale de chaque Action s'élève à 5 euros.</p>

Section D – Risques

<p>D.1</p>	<p>Principaux risques propres à l'émetteur et son secteur d'activité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la crise financière mondiale et à la crise de la dette dans la zone Euro • Risques liés aux droits conférés par les lois et règlements aux locataires • Risques associés aux activités d'Unibail-Rodamco (risques liés à l'évolution du marché immobilier, à la valeur des actifs, aux projets de construction et de rénovation d'actifs immobiliers et l'insolvabilité des locataires) • Risques juridiques, réglementaires, environnementaux ainsi que les risques liés aux assurances • Régime fiscal lié au statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC ») et régimes fiscaux étrangers similaires • Risques associés à la politique de financement et aux activités financières d'Unibail-Rodamco (risques liés aux taux d'intérêt, risque de liquidité, risque de contrepartie, risque de change) • Risques liés à la volatilité du cours des instruments financiers émis par Unibail-Rodamco • Risques liés aux principaux dirigeants du Groupe • Risques liés à la présence géographique du Groupe • Risques liés à la production de données financières et comptables • Risques liés aux expropriations • Risques que la notation des agences de notation puisse ne pas refléter tous les risques résultant des instruments financiers émis par Unibail-Rodamco • Risques liés à d'éventuels conflits d'intérêts
<p>D.3</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 • 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

		<ul style="list-style-type: none"> • Une baisse de la notation du Groupe pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour des besoins de financement ultérieurs et une baisse de la notation des Obligations pourrait impacter leur cours et/ou leur négociabilité • Unibail-Rodamco pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations • Possible modification des modalités des Obligations • Des changements législatifs ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un effet sur la valeur des Obligations • Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à Unibail-Rodamco du droit français des procédures collectives • Unibail-Rodamco pourrait modifier sa politique de paiement de dividende • Au moment où l'Obligataire exerce son Droit d'Attribution d'Actions, il ne connaît pas le choix que fera la Société et ne sait pas notamment s'il recevra des actions nouvelles ou existantes et il ne connaît pas le cours de bourse de l'action Unibail-Rodamco qui servira de base au calcul du nombre d'actions qui lui sera éventuellement attribué • Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires • Risques liés à la fiscalité
Section E – Offre		
E.2b	Utilisation du Produit Montant net du produit	<p>Les fonds issus de la présente émission permettront de répondre aux besoins généraux de financement du Groupe et notamment de ses projets de développement existants ou futurs. Ils permettront également au Groupe de poursuivre la diversification de ses sources de financement.</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 750 millions d'euros et d'environ 743,5 millions d'euros.</p>
E.3	Modalités et conditions de l'offre.	<p>Placement</p> <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 11 septembre 2012. Les Obligations feront l'objet d'une offre au public du 12 au 14 septembre 2012.</p> <p>Hors de France, les Obligations 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> <p>Absence de droit préférentiel de souscription et de délai de priorité</p> <p>L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité au bénéfice des actionnaires de la Société</p> <p>Intention des actionnaires</p> <p>La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription de ses principaux actionnaires.</p>

		<p>Garantie de placement</p> <p>Garantie de placement par un syndicat bancaire dont les conditions sont fixées par un contrat de garantie conclu avec Unibail-Rodamco.</p> <p>Coordinateurs Globaux et Chefs de file et Teneurs de livre associés</p> <p>HSBC France, Morgan Stanley et Société Générale Corporate & Investment Banking</p> <p>Chefs de file et Teneurs de livre associés</p> <p>Barclays, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Royal Bank of Scotland</p> <p>Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier</p> <p>Le service titres des Obligations sera assuré par CACEIS Corporate Trust.</p> <p>La centralisation du service financier de l'emprunt sera assurée par CACEIS Corporate Trust.</p> <p>Dilution</p> <p>Dans l'hypothèse où seules des actions nouvelles seraient attribuées aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, un actionnaire détenant 1% du capital social avant l'émission détiendrait 0,96% après l'exercice de la totalité des obligations, en prenant l'hypothèse d'un Taux de Conversion de 1.</p> <p>Calendrier indicatif résumé</p> <table border="1" data-bbox="592 1171 1410 1697"> <tr> <td data-bbox="592 1171 762 1431">11 septembre 2012</td> <td data-bbox="762 1171 1410 1431"> <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. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1431 762 1503">12 septembre 2012</td> <td data-bbox="762 1431 1410 1503"> <ul style="list-style-type: none"> • Ouverture de la période de souscription du public en France. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1503 762 1576">14 septembre 2012</td> <td data-bbox="762 1503 1410 1576"> <ul style="list-style-type: none"> • Clôture de la période de souscription du public en France. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="592 1576 762 1697">19 septembre 2012</td> <td data-bbox="762 1576 1410 1697"> <ul style="list-style-type: none"> • Règlement-livraison des Obligations. • Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris. </td> </tr> </table>	11 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant le lancement et les modalités indicatives de l'émission. • Ouverture puis clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels. • Fixation des conditions définitives de l'émission et diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco. • Visa de l'AMF sur le Prospectus. 	12 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverture de la période de souscription du public en France. 	14 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Clôture de la période de souscription du public en France. 	19 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement-livraison des Obligations. • Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris.
11 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco annonçant le lancement et les modalités indicatives de l'émission. • Ouverture puis clôture du livre d'ordres auprès des investisseurs institutionnels. • Fixation des conditions définitives de l'émission et diffusion d'un communiqué par Unibail-Rodamco. • Visa de l'AMF sur le Prospectus. 									
12 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Ouverture de la période de souscription du public en France. 									
14 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Clôture de la période de souscription du public en France. 									
19 septembre 2012	<ul style="list-style-type: none"> • Règlement-livraison des Obligations. • Admission des Obligations aux négociations sur Euronext Paris. 									
E.4	Intérêts	Sans objet; à la connaissance de la Société, il n'y a aucun intérêt, y compris conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'Emission, détenus par des personnes impliquées dans l'Emission.								
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur	Sans objet; aucune dépense n'est facturée au souscripteur d'Obligations par la Société.								

Dans la présente note d'opération (la « **Note d'opération** »), le terme « **Unibail-Rodamco** » désigne Unibail-Rodamco, société européenne à directoire et conseil de surveillance. Le terme « **Groupe** » désigne Unibail-Rodamco et l'ensemble de ses filiales et participations consolidées. Le terme « **Obligations** » signifie les Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) d'Unibail-Rodamco. Le terme « **Obligataires** » désigne les porteurs d'Obligations.

1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1 Responsable du Prospectus

Au nom du directoire
Monsieur Jaap Tonckens
Membre du directoire, Directeur Général de la Finance

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent Prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Prospectus.

Les informations financières historiques présentées dans le Document de Référence et dans le Rapport Financier Semestriel incorporés par référence dans le Prospectus soumis au contrôle de l'AMF ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux.

Le rapport des contrôleurs légaux sur l'information financière semestrielle au 30 juin 2012 figure en page 74 du Rapport Financier Semestriel. Il ne contient aucune observation.

Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figure en page 214 du Document de Référence. Il ne contient aucune observation.

Le rapport des contrôleurs légaux sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2011 figure page 243 du Document de Référence. Il ne contient aucune observation.

Les rapports des contrôleurs légaux relatifs aux comptes consolidés et sociaux des exercices clos les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2009 contiennent des observations.

Les informations financières prévisionnelles présentées dans la présente note d'opération ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant au paragraphe 8.1. »

Au nom du directoire
Monsieur Jaap Tonckens
Membre du directoire, Directeur Général de la Finance

1.3 Responsables du contrôle des comptes

- Commissaires aux comptes titulaires :
 - Ernst & Young Audit – 1/2 place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie.
 - Deloitte et Associés – 185 avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine.

- Commissaires aux comptes suppléants :
 - Auditex – 1/2 place des saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie
 - BEAS – 7/9 Villa Houssay, 92200 Neuilly-Sur-Seine

1.4 Responsables relations investisseurs

Fabrice Mouchel / Paul Douay

Tél. : +33 (0)1 53 43 73 03 / +31 (0)1 76 77 57 40 et investors@unibail-rodamco.com.

2 FACTEURS DE RISQUE

En complément des facteurs de risque décrits dans le Document de Référence, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques suivants et des autres informations contenues dans ce Prospectus avant de décider d'investir dans les Obligations. Tous les risques significatifs qu'Unibail-Rodamco a identifiés à la date du Prospectus sont décrits dans le Document de Référence pages 115 à 117, pages 204 à 206, pages 282 à 285 et pages 295 à 298¹, tel que complété par les informations ci-dessous. Toutefois, d'autres risques et incertitudes non connus d'Unibail-Rodamco à ce jour ou qu'il juge aujourd'hui non significatifs pourraient également perturber son activité. Si ces risques ou certains d'entre eux venaient à se concrétiser, ses activités, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives pourraient en être affectés significativement. Dans une telle éventualité, le cours des titres d'Unibail-Rodamco pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre tout ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les titres d'Unibail-Rodamco.

Facteur de risque lié au contexte économique

Risque lié à la crise financière mondiale et à la crise de la dette dans la zone Euro.

Les préoccupations concernant le risque de crédit (incluant celui des Etats) et la crise de la dette souveraine se sont récemment intensifiées. Les dettes souveraines importantes et/ou les déficits publics et/ou les déficits extérieurs de nombreux pays européens ainsi que des Etats-Unis ont soulevé des interrogations quant à la situation financière des établissements financiers, des compagnies d'assurance et d'autres sociétés (i) situées dans ces pays ; (ii) qui ont une exposition directe ou indirecte à ces pays ; et/ou (iii) dont les banques, contreparties, dépositaires, clients, prestataires de services, sources de financement et/ou fournisseurs ont une exposition directe ou indirecte à ces pays. L'existence de ces déficits, les cas de défaut, ou de baisse significative de la notation financière, d'une ou plusieurs de ces institutions étatiques ou financières pourraient provoquer une forte pression sur le système financier en général et pourraient affecter négativement les marchés sur lesquels le Groupe est présent ainsi que ses activités, sa situation financière et ses perspectives ; de même que les perspectives de ses contreparties (clients, fournisseurs ou créanciers), dans des proportions qui sont difficiles à estimer.

L'impact de ces crises et de leur éventuelle aggravation pourraient être préjudiciable au Groupe et pourrait affecter négativement le cours de ses affaires, ses activités et sa rentabilité ; sa solvabilité et la solvabilité de ses contreparties, dépositaires, clients et prestataires de services ; sa notation financière ; la valeur de ses actions ; la valeur et la liquidité de ses actifs et passifs ; la valeur et la liquidité des instruments financiers émis par Unibail-Rodamco et/ou la capacité d'Unibail-Rodamco de respecter les engagements souscrits dans le cadre de l'émission d'instruments financiers et les engagements pris dans le cadre de sa dette plus généralement.

1

- *Risques associés à la stratégie et aux activités d'Unibail-Rodamco (risques liés à l'évolution du marché immobilier, à la valeur des actifs, à la gestion des projets de construction et de rénovation d'actifs, à l'insolvabilité des locataires, à la gestion locative des actifs et à la vente de prestations de services) ;*
- *Risques juridiques, réglementaires, environnementaux, fiscaux ainsi que les risques liés à la protection des actifs (notamment aux assurances) (régime fiscal lié au statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC ») et régimes fiscaux étrangers similaires) ;*
- *Risques financiers (risques liés aux taux d'intérêt et de change, risque de liquidité, risque de contrepartie) ;*
- *Risques informatiques, risques liés à la production de données financières et comptables ;*
- *Risques de conflits d'intérêt s.;et*
- *Risques liés à l'implantation géographique.*

Les investisseurs potentiels doivent s'assurer qu'ils disposent d'une connaissance suffisante de la crise de la zone euro, de la crise financière mondiale et de la situation et des perspectives économiques qu'ils jugent nécessaire afin de leur permettre de faire leur propre évaluation des risques et intérêts d'un investissement dans les Obligations. Ils doivent notamment prendre en compte les incertitudes et les éventuelles conséquences liées à l'évolution de la crise de la zone euro, de la crise financière mondiale et l'environnement économique global.

Facteurs de risque spécifiques aux Obligations

Les Obligations sont des instruments complexes qui ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs

Les investisseurs doivent avoir une connaissance et une expérience suffisantes du marché financier et une connaissance suffisante d'Unibail-Rodamco pour évaluer les avantages et les risques à investir dans une émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE), ainsi qu'une connaissance et un accès aux instruments d'analyse afin d'évaluer ses avantages et risques dans le contexte de leur situation financière. Les Obligations ne sont pas appropriées pour des investisseurs qui ne sont pas familiers avec les concepts d'amortissement anticipé, de cas de défaut, d'option, de volatilité ou autres termes financiers régissant ce type d'instruments.

L'attention des investisseurs est plus particulièrement attirée sur le fait que le Droit d'Attribution d'Actions (tel que défini ci-après) ne peut être exercé à tout moment et que les Obligations donnent droit au gré de la Société soit (i) à l'attribution d'un montant en numéraire et, le cas échéant, en fonction de l'évolution du cours de bourse de l'action Unibail-Rodamco, d'actions Unibail-Rodamco existantes et/ou nouvelles de la Société, soit (ii) uniquement des actions, existantes et/ou nouvelles de la Société. Ce Droit d'Attribution d'Actions n'est exerçable que pendant certaines périodes définies dans la Note d'opération et/ou dans certains cas limités définis dans la Note d'opération.

Les investisseurs doivent également s'assurer qu'ils disposent de ressources financières suffisantes pour supporter les risques d'un investissement en Obligations, et que ce type d'instruments financiers est approprié à leur situation.

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 et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés d'Unibail-Rodamco, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve des exceptions légales impératives) présentes ou futures d'Unibail-Rodamco. Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires, ne fait l'objet d'aucune garantie particulière.

Le rang des Obligations n'affecte en rien la liberté d'Unibail-Rodamco de disposer de la propriété de ses actifs et/ou de conférer toute sûreté sur lesdits actifs en certaines circonstances (voir paragraphe 4.6.2 (« Maintien de l'emprunt à son rang »)).

Les Obligations font l'objet de restrictions financières limitées

Unibail-Rodamco se réserve la faculté d'émettre à nouveau des titres financiers, y compris des obligations, susceptibles de représenter des montants significatifs, d'accroître l'endettement de d'Unibail-Rodamco et de diminuer la qualité de crédit d'Unibail-Rodamco.

Les modalités des Obligations n'obligent pas Unibail-Rodamco à maintenir des ratios financiers ou des niveaux spécifiques de capitaux propres, chiffre d'affaires, flux de trésorerie ou liquidités et, en conséquence, elles ne protègent pas les Obligataires en cas d'évolution défavorable de la situation financière d'Unibail-Rodamco. Les modalités des Obligations ne comportent pas de restriction pour Unibail-Rodamco en matière (i) d'amortissement ou de réduction du capital, (ii) de capacité d'investissement, ou (iii) de versement de dividendes.

Le Taux de Conversion (tel que défini au paragraphe 4.16.2 « Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions ») applicable en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sera ajusté uniquement dans les cas prévus au paragraphe 4.16.7 « Maintien des droits des Obligataires ». Aussi, le Taux de Conversion ne sera pas ajusté dans tous les cas où un événement relatif à la Société ou tout autre événement serait susceptible d'affecter la valeur des actions de la Société ou, plus généralement, d'avoir un impact dilutif, notamment en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, de paiement des dividendes en actions, d'attribution gratuite d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux) ou d'attribution d'options de souscription d'actions de la Société à des salariés (ou mandataires sociaux). Les événements pour lesquels aucun ajustement n'est prévu, pourraient avoir un effet négatif sur la valeur des actions de la Société et, par conséquent, sur celle des Obligations.

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

Ni le remboursement ni les intérêts relatifs aux Obligations ne donnent actuellement lieu à retenue à la source en France (voir paragraphe 4.15 « Retenue à la source applicable aux revenus et produits des Obligations »). Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée, la Société ne sera pas tenue de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de la compenser, que le remboursement soit effectué en numéraire, en actions nouvelles ou en actions existantes.

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

L'admission aux négociations des Obligations sur le marché Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou de Clearstream Banking S.A. (Luxembourg) a été demandée. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait qu'un marché actif pour les Obligations se développera et que les Obligataires seront en mesure de les céder sur le marché secondaire. Si un marché actif ne devait pas se développer, la liquidité et le prix des Obligations s'en trouveraient affectés. Si un tel marché se développait, il n'est pas exclu que les Obligations soient soumises à une forte volatilité. Il n'existe aucune obligation de constituer un marché pour les Obligations.

Le cours des Obligations dépendra de nombreux paramètres

Le prix de marché des Obligations dépendra notamment du cours et de la volatilité des actions d'Unibail-Rodamco, du niveau des taux d'intérêt constatés sur les marchés, du risque de crédit d'Unibail-Rodamco et de l'évolution de son appréciation par le marché et du niveau des dividendes versés par Unibail-Rodamco. Les perturbations significatives et exceptionnelles que connaissent les marchés financiers et la détérioration générale de l'environnement économique

pourraient avoir une incidence défavorable sur le cours de bourse des actions d'Unibail-Rodamco et des Obligations. Ainsi, une baisse du cours et/ou de la volatilité des actions d'Unibail-Rodamco, une hausse des taux d'intérêt ou toute aggravation du risque de crédit réel ou perçu, pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché des Obligations.

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

En dépit des perspectives stables de la notation de A par Standard & Poor's Rating Services et FitchRatings, il ne peut être exclu que sur la durée des Obligations les notations d'Unibail-Rodamco par Standard & Poor's Rating Services et/ou FitchRatings puissent être abaissées. Une baisse de la notation pourrait affecter la capacité d'Unibail-Rodamco à financer ses activités ou à contracter des emprunts futurs. Il est également précisé qu'un Changement de Contrôle Amical d'Unibail-Rodamco accompagné d'une dégradation d'au moins deux niveaux (*notches*) de la notation d'Unibail-Rodamco peut entraîner le remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires (voir paragraphe 4.9.4 (2) (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de changement de contrôle »)).

Dans le cas où les Obligations feraient l'objet d'une notation, un abaissement de cette notation sur la durée des Obligations pourrait avoir un impact sur leur cours et/ou leur négociabilité.

Unibail-Rodamco pourrait ne pas être en mesure de rembourser les Obligations

Unibail-Rodamco pourrait se voir contraint de rembourser la totalité des Obligations en cas de défaut ou de Changement de Contrôle Amical (voir paragraphe 4.9.4 (2) (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de changement de contrôle »)) ou une partie des Obligations en cas de Changement de Contrôle Hostile (voir paragraphe 4.9.4 (1) (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de changement de contrôle »)). Si le représentant de la masse des Obligataires ou certains Obligataires, selon le cas, devaient exiger d'Unibail-Rodamco le remboursement de leurs Obligations à la suite de la survenance d'un des cas précités, Unibail-Rodamco ne peut garantir que le montant requis pourra être intégralement versé. La capacité d'Unibail-Rodamco à rembourser les Obligations dépendra de sa trésorerie au moment du remboursement et pourra être limitée par la législation ou la réglementation alors en vigueur, par les termes de son endettement ainsi que par les accords qui seront conclus à cette date et qui pourront modifier la dette existante ou future d'Unibail-Rodamco. Le manquement d'Unibail-Rodamco à rembourser les Obligations pourrait constituer un cas de défaut au titre d'un autre emprunt.

Possible modification des modalités des Obligations

La loi permet à l'assemblée générale des Obligataires de modifier, avec l'accord d'Unibail-Rodamco, les modalités des Obligations, dès lors que les Obligataires présents ou représentés approuvent la modification à la majorité des deux tiers des voix exprimées. Toute modification ainsi approuvée s'imposera à l'ensemble des Obligataires.

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

Des modifications législatives ou réglementaires pourraient avoir pour effet de modifier les modalités des Obligations, ce qui pourrait avoir un effet sur leur valeur.

Les modalités des Obligations sont fondées sur les lois et réglementations en vigueur à la date du présent Prospectus. Aucune assurance ne peut être donnée sur l'impact d'une éventuelle modification de celles-ci après la date du Prospectus.

Les stipulations applicables aux Obligations pourraient être écartées en cas d'application à Unibail-Rodamco du droit français des procédures collectives

Le droit des entreprises en difficulté prévoit qu'en cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde financière accélérée, d'une procédure de sauvegarde ou d'une procédure de redressement judiciaire d'Unibail-Rodamco, tous les créanciers titulaires d'obligations émises en France ou à l'étranger (y compris les Obligataires) sont regroupés en une assemblée générale unique. Les stipulations relatives à la représentation des Obligations sont écartées dans la mesure où elles dérogent aux dispositions impératives du droit des entreprises en difficulté applicables dans le cadre de telles procédures.

Ces dispositions prévoient que l'assemblée générale unique veille à la défense des intérêts communs de ces créanciers (y compris les Obligataires) et délibère, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde ou de redressement. L'assemblée générale unique peut notamment (i) se prononcer en faveur d'une augmentation des charges des porteurs d'obligations (y compris les Obligataires) par la mise en place de délais de paiement et/ou l'octroi d'un abandon total ou partiel des créances obligataires, (ii) consentir un traitement différencié entre les porteurs d'obligations (y compris les Obligataires) si les différences de situation le justifient ; et/ou (iii) ordonner une conversion de créances (y compris les Obligataires) en titres donnant ou pouvant donner accès au capital.

Les décisions de l'assemblée générale unique sont prises à la majorité des deux tiers du montant des créances obligataires détenues par les porteurs ayant exprimé leur vote, nonobstant toute clause contraire et indépendamment de la loi applicable au contrat d'émission. Aucun quorum ne s'applique.

Unibail-Rodamco pourrait modifier sa politique de paiement de dividende

Compte tenu notamment de la fluctuation des valeurs immobilières qui pourrait entraîner une absence de résultat distribuable suffisant, Unibail-Rodamco pourrait être amenée à ou contrainte de, comme elle l'a déjà fait dans le passé, payer tout ou partie du dividende par prélèvement sur les réserves ou les primes. Elle pourrait également être amenée à ou contrainte de modifier la périodicité de distribution de ses dividendes, les montants distribués ou la politique de distribution elle-même, en particulier en fonction des modifications des règles fiscales applicables.

Au moment où l'Obligataire exerce son Droit d'Attribution d'Actions, il ne connaît pas le choix que fera la Société et notamment ne sait pas 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

En cas d'exercice par l'Obligataire de son Droit d'Attribution d'Actions, la Société a le choix, conformément aux modalités des Obligations, (i) de verser un montant en numéraire et de remettre, le cas échéant, des actions nouvelles et/ou existantes, ou (ii) de remettre exclusivement des actions nouvelles et/ou existantes. 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 s'il recevra des actions nouvelles ou existantes.

Dans l'hypothèse où la Société déciderait conformément aux termes et conditions des Obligations, de verser un montant en numéraire et des actions, le nombre d'actions qui sera finalement attribué à l'Obligataire sera calculé sur la base de la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'action Unibail-Rodamco qui sera, selon les cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, de cinq ou dix jours de bourse consécutifs à compter du jour de bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)).

L'Obligataire peut en conséquence se voir attribuer un nombre d'actions inférieur à celui qu'il anticipait compte tenu du cours de l'action Unibail-Rodamco au moment où il exerce son Droit d'Attribution d'Actions.

Il peut exister un risque de change pour certains Obligataires

- Les paiements dus au titre des Obligations peuvent être affectés en cas d'évolution défavorable de la crise de la zone Euro.
- Certains Obligataires, dont les activités financières se font principalement dans une devise autre que l'Euro, doivent prendre en considération les risques de fluctuation des taux de change avec l'euro ainsi que les modifications de règles de contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la devise de l'Obligataire par rapport à l'euro diminuerait dans la devise de l'Obligataire la contre-valeur des paiements (intérêts, remboursement) reçus au titre des Obligations, la valeur de marché des Obligations et donc le rendement des Obligations pour son porteur. En outre, les gouvernements et autorités monétaires pourraient imposer (comme certains l'ont fait dans le passé) des contrôles de change qui pourraient affecter le taux de change applicable. De ce fait, les Obligataires pourraient percevoir un montant en principal ou intérêts inférieur à celui prévu, voire aucun de ces montants.

Risques liés à la fiscalité

Les vendeurs ou acquéreurs potentiels des Obligations et/ou des Actions doivent être avertis qu'ils peuvent être amenés à payer des taxes, droits d'enregistrement ou autres charges selon les lois et pratiques en vigueur dans les pays dans lesquels les Obligations et/ou Actions sont cédés ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucun document officiel de l'administration fiscale ni aucune décision de justice n'est disponible concernant de tels instruments financiers. Les potentiels investisseurs ne doivent pas se fonder sur la synthèse fiscale contenue dans le Prospectus mais demander l'avis de leur propre conseiller fiscal sur leur situation fiscale personnelle au regard de l'acquisition, la détention, la cession ou le rachat des Obligations et/ou des Actions. Seuls ces conseillers sont en position d'apprécier la situation spécifique de chaque investisseur potentiel.

3 INFORMATIONS DE BASE

3.1 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission

HSBC, Morgan Stanley, Société Générale, Barclays, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, The Royal Bank of Scotland, Deutsche Bank AG, London Branch, Goldman Sachs International, J.P. Morgan Securities Ltd, UBS Limited, ABN AMRO Bank N.V., CM-CIC Securities, ING Bank N.V. et Natixis ainsi que certains de leurs affiliés ont rendu et pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à Unibail-Rodamco ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires ou mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération. Ces prestations seront rendues dans le respect de la réglementation en vigueur relative à la gestion des conflits d'intérêts.

3.2 But et produit de l'émission

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

Le produit brut et l'estimation du produit net (compte tenu de la rémunération des intermédiaires financiers et des frais juridiques et administratifs) de l'émission des Obligations sont respectivement d'environ 750 millions d'euros et d'environ 743,5 millions d'euros.

4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS SUR LE MARCHE REGLEMENTE DE NYSE EURONEXT A PARIS

4.1 Nature et catégorie des Obligations offertes dont l'admission aux négociations est demandée

Les Obligations qui seront émises constituent des valeurs mobilières donnant accès au capital au sens des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce.

Leur cotation est prévue pour le 19 septembre 2012 sous le code ISIN FR0011321330. Les Obligations font l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France, d'Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou de Clearstream Banking S.A Luxembourg. Aucune demande de cotation sur un autre marché n'a été effectuée à ce jour.

4.2 Valeur nominale unitaire des Obligations - Prix d'émission des Obligations

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 217,28 euros, faisant apparaître une prime de 35% 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 Paris depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.

Les Actions Unibail-Rodamco sont cotées, à la date des présentes, au compartiment A du marché Euronext Paris sous le code ISIN FR0000124711 et sur Euronext Amsterdam ; leur valeur nominale unitaire s'élève à cinq euros.

4.3 Droit applicable et tribunaux compétents

Les Obligations sont régies par le droit français.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont les tribunaux français dans les conditions fixées par le Code de procédure civile.

4.4 Forme et mode d'inscription en comptes des Obligations

Les Obligations pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des Obligataires. Elles seront obligatoirement inscrites en comptes tenus selon les cas par :

- CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix et CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs administrés ; et
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations (y compris les certificats représentatifs visés à l'article R. 211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Obligations.

Les Obligations seront admises aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des titres entre teneurs de comptes. Les Obligations seront également admises aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V. et/ou de Clearstream Banking S.A Luxembourg.

Selon le calendrier indicatif de l'émission, les Obligations seront inscrites en comptes et négociables à compter du 19 septembre 2012, date de règlement-livraison des Obligations.

4.5 Devise d'émission des Obligations

L'émission des Obligations est réalisée en euros.

4.6 Rang des Obligations

4.6.1 Rang de créance

Les Obligations et leurs intérêts constituent des engagements chirographaires directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés d'Unibail-Rodamco, venant au même rang entre eux et au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires (sous réserve des exceptions légales impératives) présentes ou futures d'Unibail-Rodamco.

Le service de l'emprunt en intérêts, amortissements, impôts, frais et accessoires ne fait l'objet, à la Date d'Émission (telle que définie ci-dessous), d'aucune garantie particulière.

4.6.2 Maintien de l'emprunt à son rang

Jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, Unibail-Rodamco s'engage à ne pas accorder ou laisser subsister et devra s'assurer qu'aucune de ses Filiales Principales (telles que définies au paragraphe 4.9.5 (« Exigibilité anticipée »)) n'accorde ou ne laisse subsister une quelconque Sûreté (telle que définie ci-après) sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie (i) de toute Dette (telle que définie ci-après) ou (ii) de toute garantie relative à une Dette, sans que soient consenties aux présentes Obligations, au préalable ou concomitamment, les mêmes sûretés ou garanties de même rang, à l'exception toutefois, s'agissant de toute entité qui deviendrait une Filiale Principale d'Unibail-Rodamco (de quelque façon que ce soit) ou ferait l'objet d'une fusion avec Unibail-Rodamco ou une Filiale Principale, de toute Sûreté (x) existante sur tout actif ou revenu présent ou futur de cette entité à la date à laquelle cette dernière devient une Filiale Principale ou est fusionnée avec Unibail-Rodamco ou une Filiale Principale ou (y) dont la constitution est prévue contractuellement à condition que cette Sûreté ne soit pas créée en vue de ou dans le cadre de l'opération de fusion ou ayant conduit à la constitution de ladite Filiale Principale.

« **Dette** » désigne toute dette présente ou future représentée par :

- des obligations,
- tout autre titre financier visé à l'article L. 211-1 II 1° et 2° du Code monétaire et financier ou
- tout titre financier équivalent à ceux visés à l'article précité émis sur le fondement de droits étrangers,

cotés ou négociés (ou susceptible de l'être) sur un Marché Réglementé (tel que défini au paragraphe 4.9.3 (« Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco »)).

« **Sûreté** » désigne toute hypothèque, nantissement, gage, privilège ou autre sûreté réelle au sens des articles 2323 et suivants du Code civil.

4.6.3 Assimilations ultérieures

Au cas où Unibail-Rodamco émettrait ultérieurement de nouvelles obligations conférant à tous égards des droits identiques à ceux des Obligations, il pourra, sans requérir le consentement des Obligataires et à condition que les contrats d'émission le prévoient, procéder à l'assimilation de l'ensemble des obligations des émissions successives, unifiant ainsi l'ensemble des opérations relatives à leur service financier et à leur négociation. L'ensemble des porteurs de ces titres serait alors regroupé en une masse unique.

4.7 Droits et restrictions attachés aux Obligations et modalités d'exercice de ces droits

En cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, tel que défini au paragraphe 4.16.1 (« Nature du Droit d'Attribution d'Actions »), les Obligataires pourront recevoir au gré de la Société (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. Les modalités du Droit d'Attribution d'Actions sont décrites au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).

L'exercice du Droit d'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.

Les Obligations dont le Droit d'Attribution d'Actions n'aura pas été exercé conformément au paragraphe 4.16 (« Droit d'Attribution d'Actions ») seront remboursées en numéraire dans les conditions prévues au paragraphe 4.9 (« Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires »).

En outre, les Obligations donneront droit à la perception d'intérêts versés annuellement à terme échu conformément aux stipulations du paragraphe 4.8 (« Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus »), étant précisé que conformément aux stipulations 4.16.6 (« Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des Actions livrées ») en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, aucun intérêt ne sera payé aux Obligataires au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts telle que définie au paragraphe 4.8 (« Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts échus ») précédant la Date d'Exercice (telle que définie au paragraphe 4.16.5 (« Modalités d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions »)) ou le cas échéant la Date d'Émission et la date à laquelle intervient la livraison soit des

sommes dues en numéraire, et le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

Il n'y a pas de restrictions attachées aux Obligations.

4.8 Taux d'intérêt nominal et stipulations relatives aux intérêts dus

4.8.1 Date de jouissance et de règlement-livraison des Obligations

19 septembre 2012 (ci-après la « **Date d'Émission** »).

4.8.2 Intérêt

Les Obligations porteront intérêt au taux annuel de 0,75% appliqué à leur valeur nominale, soit 1,6296 euro par Obligation, payable à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année (ou le premier Jour Ouvré (tel que défini ci-après) suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré), et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) (chacune de ces dates étant ci-après désignée la « **Date de Paiement d'Intérêts** »). Par exception, pour la période courant de la Date d'Émission des Obligations au 31 décembre 2012, il sera mis en paiement le 1^{er} janvier 2013 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) un montant d'intérêt d'environ 0,4631 euro par Obligation, calculé dans les conditions définies ci-après.

Tout montant d'intérêt afférent à une période d'intérêt inférieure à une année entière sera calculé sur la base du taux d'intérêt annuel ci-dessus, rapporté au nombre exact de jours de la période considérée en prenant en compte une année de 365 jours (ou de 366 jours pour une année bissextile).

Sous réserve des stipulations du paragraphe 4.16.6 (« Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des Actions livrées ») les intérêts cesseront de courir à compter de la date de remboursement des Obligations, quels que soient les motifs de ce remboursement.

Les intérêts seront prescrits dans un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité.

Un « **Jour Ouvré** » est un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques sont ouvertes à Paris et où Euroclear France fonctionne.

4.9 Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires

4.9.1 Amortissement normal

A moins qu'elles n'aient été amorties ou remboursées de façon anticipée dans les conditions définies ci-dessous et en l'absence d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, les Obligations seront amorties en totalité par remboursement le 1^{er} janvier 2018 (la « **Date d'Amortissement Normal** ») (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) au pair, soit 217,28 euros par Obligation.

Toute action contre la Société en vue du remboursement des Obligations sera prescrite à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal, ou anticipé. Par ailleurs, le prix de remboursement des Obligations sera prescrit au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de dix ans à compter de la date de remboursement normal ou anticipé.

4.9.2 Amortissement anticipé par rachats ou offres publiques au gré d'Unibail-Rodamco

Unibail-Rodamco se réserve le droit de procéder à tout moment, sans limitation de prix ni de quantité, à l'amortissement anticipé de tout ou partie des Obligations, soit par des rachats en bourse ou hors bourse, soit par des offres publiques de rachat ou d'échange. Ces opérations sont sans incidence sur le calendrier normal de l'amortissement des Obligations restant en circulation. Les Obligations acquises seront annulées.

4.9.3 Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco

1. Unibail-Rodamco pourra, à son gré, à tout moment à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'à la Date d'Amortissement Normal, sous réserve du préavis d'au moins 40 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.6 (« Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions »), procéder à l'amortissement anticipé de la totalité des Obligations restant en circulation (quel qu'en soit le nombre) au pair (soit 217,28 euros par Obligation) majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêt précédant la date d'amortissement anticipé jusqu'à la date d'amortissement effectif. Cet amortissement anticipé ne sera possible que si la moyenne arithmétique, calculée sur une période de 20 Jours de Bourse consécutifs au cours desquels l'Action est cotée, choisis par Unibail-Rodamco parmi les 40 Jours de Bourse consécutifs précédant la parution du préavis précité, des produits :
 - (i) des premiers cours cotés de l'Action sur Euronext Paris ou tout autre marché réglementé au sens de la Directive 2004/39/CE du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers sur lequel Unibail-Rodamco a sa principale place de cotation (le « **Marché Réglementé** ») ; par
 - (ii) le Taux de Conversion (tel que défini au paragraphe 4.16.2 (« Fenêtre du Droit d'Attribution d'Actions ») en vigueur à chacune de ces dates, excède 130% de la valeur nominale des Obligations.
2. Unibail-Rodamco pourra, à son gré, sous réserve du préavis d'au moins 40 jours calendaires prévu au paragraphe 4.9.6 (« Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions »), procéder à l'amortissement à tout moment à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) précédant la date d'amortissement anticipé jusqu'à la date d'amortissement effectif, de la totalité des Obligations restant en circulation, si leur nombre est inférieur à 15% du nombre des Obligations émises.
3. Dans les cas visés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, les Obligataires conserveront la faculté d'exercer leur Droit d'Attribution d'Actions conformément aux modalités fixées au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).
4. Dans les cas visés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, les intérêts cesseront de courir à compter de la date effective d'amortissement des Obligations par Unibail-Rodamco.

4.9.4 Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle

1. En cas de Changement de Contrôle Hostile (tel que défini ci-après), chaque Obligataire pourra, pendant une période de 30 jours calendaires suivant la première des dates de publication des avis mentionnés ci-après, demander à Unibail-Rodamco le remboursement de tout ou partie de ses Obligations dans les 90 jours calendaires de la demande formée par l'Obligataire.

Unibail-Rodamco informera les Obligataires du Changement de Contrôle Hostile ainsi que de la faculté de demander le remboursement anticipé de leurs Obligations aussi rapidement que possible après en avoir eu connaissance, au moyen d'un avis publié au Journal Officiel (dans la mesure requise par la réglementation en vigueur), d'un avis publié dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis de NYSE Euronext, ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

L'Obligataire souhaitant obtenir le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations devra en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel ses Obligations sont inscrites en compte, qui la transmettra à l'établissement chargé de la centralisation du service financier de l'emprunt (voir paragraphe 5.4.2 (« Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur »)).

Une fois présentée par un Obligataire à l'intermédiaire chez lequel les Obligations sont inscrites en compte, la demande de remboursement anticipé sera irrévocable et Unibail-Rodamco sera tenu de rembourser toutes les Obligations visées dans chaque demande transmise dans les conditions ci-dessus.

Chaque Obligation devra être remboursée au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif.

2. En cas de Changement de Contrôle Amical (tel que défini ci-après) effectif, l'ensemble des Obligations devra être remboursé au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif, si :
 - (a) (i) la Notation (telle que définie ci-après) est dégradée d'au moins deux niveaux (*notches*) par Standard & Poor's Rating Services, division de The McGraw Hill Companies, Inc. et ses successeurs et FitchRatings et ses successeurs et est rendue publique dans les 90 jours calendaires suivant la date du Changement de Contrôle Amical potentiel et (ii) que cette dégradation est explicitement motivée par ce Changement de Contrôle Amical potentiel ; ou
 - (b) Unibail-Rodamco ne fait plus l'objet d'aucune notation par une agence de notation de réputation internationale dans les 30 jours calendaires suivant la date à laquelle un tel Changement de Contrôle Amical est devenu effectif.

Le représentant de la masse, sur décision de l'assemblée des Obligataires, pourra demander à Unibail-Rodamco de rembourser l'ensemble des Obligations dans les 90 jours calendaires de la demande écrite formée par le représentant de la masse et adressée conjointement à Unibail-Rodamco et à l'établissement chargé de la centralisation du service financier de l'emprunt.

Unibail-Rodamco informera les Obligataires de la survenance d'un des événements visés au paragraphe (a) ou (b) ci-dessus, selon les cas, de la date du Changement de Contrôle Amical effectif ainsi que de la faculté de demander le remboursement anticipé des Obligations aussi rapidement que possible, au moyen d'un avis publié au Journal Officiel (dans la mesure requise par la réglementation en vigueur), d'un avis publié dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis de NYSE Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

Chaque Obligation devra être remboursée au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement des Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif.

« **Notation** » désigne la notation attribuée à la dette à long terme non subordonnée d'Unibail-Rodamco par Standard & Poor's Rating Services, division de The McGraw Hill Companies, Inc. et ses successeurs et FitchRatings et ses successeurs.

« **Changement de Contrôle** » désigne l'évènement par lequel une ou plusieurs personnes agissant de concert, viennent à détenir plus de 50% du capital ou des droits de vote d'Unibail-Rodamco.

« **Changement de Contrôle Hostile** » désigne un Changement de Contrôle qui n'est ni recommandé ni approuvé par le conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco.

« **Changement de Contrôle Amical** » désigne un Changement de Contrôle, recommandé ou approuvé par le conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco.

4.9.5 Exigibilité anticipée

1. Le représentant de la masse des Obligataires pourra, sur simple notification écrite adressée à Unibail-Rodamco, avec une copie à l'établissement chargé de la centralisation du service financier, rendre exigible la totalité des Obligations à un prix égal au pair majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) précédant la date de remboursement anticipé jusqu'à la date de remboursement effectif, si l'un quelconque des événements énumérés ci-dessous survient et si Unibail-Rodamco n'y a pas remédié au jour de la réception de la notification :
 - (a) en cas de défaut de paiement par Unibail-Rodamco à sa date d'exigibilité, des intérêts dus au titre de toute Obligation, s'il n'est pas remédié à ce défaut par Unibail-Rodamco dans un délai de 5 Jours Ouvrés à compter de cette date d'exigibilité ;
 - (b) en cas d'inexécution par Unibail-Rodamco de toute autre obligation au titre des Obligations s'il n'est pas remédié à cette inexécution dans les 15 Jours Ouvrés de la réception par Unibail-Rodamco de la notification écrite de ladite inexécution donnée par le représentant de la masse des Obligataires ;
 - (c) dans le cas où toute autre dette d'emprunt, présente ou future, d'Unibail-Rodamco ou de l'une de ses Filiales Principales (telles que définies ci-dessous) (autres que des Filiales Protégées (telles que définies ci-dessous) qui ne sont pas des Filiales Exclues (telles que définies ci-dessous)), individuellement ou collectivement, d'un montant supérieur à 40 millions d'euros (ou son équivalent en toute devise) (i) devient exigible avant son échéance prévue, en raison d'un manquement ou, le cas échéant, si la réalisation des sûretés liées à cette dette d'emprunt devenue

exigible est demandée devant un tribunal compétent (sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent) ; (ii) n'est pas payée à son échéance prévue ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable, ou le cas échéant, si la réalisation des sûretés liées à cette dette d'emprunt impayée est demandée devant un tribunal compétent (sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent) ; ou (iii) en cas d'inexécution par Unibail-Rodamco ou par l'une de ses Filiales Principales (autres que les Filiales Protégées qui ne sont pas des Filiales Exclues) de leurs obligations au titre de toute garantie ou indemnité liée à une telle dette d'emprunt accordée ou consentie par eux (sauf contestation de bonne foi devant un tribunal compétent) ;

- (d) au cas où Unibail-Rodamco ou l'une de ses Filiales Principales (autres que des Filiales Protégées qui ne sont pas des Filiales Exclues) solliciterait auprès de ses créanciers un moratoire général sur ses dettes ou solliciterait la nomination d'un mandataire *ad hoc* ; ferait l'objet d'une procédure de conciliation ; ferait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ou d'une cession totale de son entreprise ou de toute autre mesure ou procédure équivalente ;
 - (e) au cas où Unibail-Rodamco cesserait d'exercer directement ou indirectement la totalité ou une partie substantielle de ses activités, sauf si cette cessation intervient dans le cadre d'une fusion, d'une cession, d'une scission, d'un apport partiel d'actifs ;
 - (f) au cas où les Actions ne seraient plus admises aux négociations sur Euronext Paris ou sur un Marché Réglementé.
2. Pour les besoins du présent paragraphe 4.9.5 :

« **Filiale** » désigne toute personne morale ou entité (existante ou non à la date de la Note d'opération) telle que définie par les articles L. 233-1 et L. 233-3 du Code de commerce.

« **Filiale Exclue** » désigne toute Filiale Protégée qui est en défaut au titre de l'alinéa (c) ci-dessus ou est soumise à une procédure ou a conclu un accord tel que décrit à l'alinéa (d) ci-dessus et dont la Valeur (telle que définie ci-dessous), additionnée à la Valeur totale des Filiales Principales qui sont en défaut au titre de l'alinéa (c) ci-dessus ou sont soumises à une procédure ou ont conclu un accord tel que décrit à l'alinéa (d) ci-dessus, excède 40% de la Valeur totale d'Unibail-Rodamco.

« **Filiale Protégée** » désigne toute Filiale Principale dont le montant de la Dette Sans Recours (telle que définie ci-après) est supérieure au moment considéré à (i) plus de 50% de sa dette d'emprunt totale et à (ii) plus de 40 millions d'euros (ou son équivalent en toute devise) selon ses derniers états financiers publiés.

« **Dette Sans Recours** » désigne toute dette financière présente ou future d'une Filiale Principale pour laquelle les créanciers ne disposent d'aucun recours contractuel à l'encontre d'Unibail-Rodamco, ou de l'une de ses Filiales autre que :

- un recours résultant d'un nantissement des actions de la Filiale Principale détenues par Unibail-Rodamco, ou toute autre Filiale, nantissement constitué en garantie de ladite dette financière ;
- un recours résultant d'un engagement d'Unibail-Rodamco, conclu avant le 31 décembre 2011 ; ou
- un recours contre toute Filiale de ladite Filiale Principale lié à ladite dette financière.

« **Filiale Principale** » désigne à un moment donné une Filiale d'Unibail-Rodamco :

- (i) dont la Valeur est au moins égale à 7% de la Valeur totale d'Unibail-Rodamco.

Pour les besoins de cette définition et de la définition de « **Filiale Exclue** », le terme « **Valeur** » désigne (a) pour toute entité consolidée globalement ou proportionnellement dans les comptes d'Unibail-Rodamco, la Valeur Réévaluée (telle que définie ci-dessous) des actifs de cette entité (pour la quote-part de détention d'Unibail-Rodamco dans les actifs consolidés proportionnellement), (b) pour toute entité consolidée par mise en équivalence dans les comptes d'Unibail-Rodamco, la valeur des capitaux propres de cette entité calculée sur la base de la Valeur Réévaluée des actifs de cette entité, conformément aux principes comptables adoptés par Unibail-Rodamco pour établir ses comptes consolidés les plus récents, et proportionnellement à sa participation dans l'entité considérée (c) pour Unibail-Rodamco, la Valeur totale déterminée conformément aux points (a) et (b), de tous les actifs et de toutes les entités dans lesquelles Unibail-Rodamco détient, directement ou indirectement, une participation, telles qu'elles sont comptabilisées dans le bilan des derniers comptes consolidés audités publiés par Unibail-Rodamco.

Pour les besoins de cette définition, la « **Valeur Réévaluée** » d'un actif désigne la valorisation de cet actif déterminée à partir des valorisations fournies par des experts indépendants d'actifs immobiliers et figurant dans les différents postes de l'actif de l'état de situation financière consolidée dans les derniers comptes audités publiés (ou les comptes consolidés audités le cas échéant) d'Unibail-Rodamco ou de la Filiale considérée le cas échéant.

Dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, les calculs de la Valeur d'une Filiale ou d'Unibail-Rodamco ne sont pas disponibles après la clôture d'un exercice comptable alors qu'il est nécessaire de déterminer si une Filiale est une Filiale Principale, « **Filiale Principale** » désignera, pour ledit exercice comptable, une Filiale d'Unibail-Rodamco dont le revenu d'exploitation (ou lorsque cette Filiale prépare des comptes consolidés, le revenu d'exploitation consolidé) imputable à la Filiale représente au moins 7% du total des revenus d'exploitation consolidés d'Unibail-Rodamco, le tout étant calculé par référence aux comptes audités les plus récents (ou comptes consolidés audités le cas échéant) de cette Filiale et aux comptes consolidés audités les plus récents d'Unibail-Rodamco et de ses Filiales consolidées ; ou

- (ii) à laquelle est transférée la totalité ou une part substantielle des actifs et des engagements d'une Filiale qui, juste avant ce transfert, est une Filiale Principale.

4.9.6 **Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions**

L'information relative au nombre d'Obligations rachetées, amorties ou remboursées ou pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé et au nombre d'Obligations en circulation sera transmise annuellement à NYSE Euronext pour l'information du public et pourra être obtenue auprès d'Unibail-Rodamco ou de l'établissement chargé de la centralisation du service financier de l'emprunt mentionné au paragraphe 5.4.2 (« Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur »).

La décision d'Unibail-Rodamco de procéder à l'amortissement total à la Date d'Amortissement Normal ou de façon anticipée, fera l'objet, au plus tard 40 jours calendaires avant la date d'amortissement effectif ou éventuel, d'un avis publié au Journal Officiel (dans la mesure requise par la réglementation en vigueur) et dans un journal financier de diffusion nationale ainsi qu'un avis publié par NYSE Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

4.9.7 Annulation des Obligations

Les Obligations amorties à leur échéance normale ou par anticipation ou remboursées par anticipation conformément au paragraphe 4.9 (« Date d'échéance, amortissement des Obligations au gré d'Unibail-Rodamco et remboursement anticipé des Obligations au gré des Obligataires »), et les Obligations rachetées en bourse ou hors bourse ou par voie d'offres publiques, ainsi que les Obligations pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé conformément au paragraphe 4.16 (« Droit d'Attribution d'Actions »), cesseront d'être considérées comme étant en circulation et seront annulées conformément à la loi.

4.10 Taux de rendement actuariel annuel brut

0,75% à la date de règlement-livraison des Obligations (en l'absence d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions et en l'absence d'amortissement ou de remboursement anticipé).

Sur le marché obligataire français, le taux de rendement actuariel d'un emprunt est le taux annuel qui, à une date donnée, égalise à ce taux et à intérêts composés, les valeurs actuelles des montants à verser et des montants à recevoir (définition du Comité de normalisation obligataire).

4.11 Représentation des Obligataires

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. L'assemblée générale des Obligataires est appelée à autoriser les modifications du contrat d'émission des Obligations et à statuer sur toute décision que la loi soumet obligatoirement à son autorisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-98 du Code de commerce, Unibail-Rodamco ne pourra modifier sa forme ou son objet social sans consultation préalable de l'assemblée générale des Obligataires, à l'exception (i) des modifications de forme d'Unibail-Rodamco qui n'entraîneraient pas de modification de son statut fiscal ou des modifications de forme nécessaires pour permettre à Unibail-Rodamco d'être assujettie à un statut fiscal auquel elle aurait intérêt et (ii) des modifications de son objet social que pourraient justifier les modifications du régime fiscal auquel est assujettie Unibail-Rodamco ou auxquelles Unibail-Rodamco aurait intérêt à être assujettie.

Unibail-Rodamco aura également la faculté, sans consultation de l'assemblée générale des Obligataires, de procéder à l'amortissement de son capital social, à une modification de la répartition de ses bénéfices ou à l'émission d'actions de préférence sous réserve, tant qu'il existera des Obligations en circulation, d'avoir pris les mesures nécessaires décrites ci-après pour préserver les droits des Obligataires.

En cas de consultation des Obligataires et vote négatif des Obligataires réunis en assemblée générale, Unibail-Rodamco pourra décider de passer outre en offrant de rembourser les Obligations conformément aux dispositions de l'article L. 228-72 du Code de commerce à un prix égal au pair, majoré des intérêts courus depuis la dernière Date de Paiement d'Intérêts (ou le cas échéant depuis la Date d'Émission) précédant la date d'amortissement anticipé jusqu'à la date d'amortissement effectif.

En l'état actuel de la législation, chaque Obligation donne droit à un vote. L'assemblée générale des Obligataires ne délibère valablement sur première convocation que si les Obligataires présents ou représentés possèdent au moins le quart des Obligations ayant le droit de vote sur première convocation et au moins le cinquième sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les Obligataires présents ou représentés.

4.11.1 Représentant de la masse des Obligataires

En application de l'article L. 228-47 dudit Code, les représentants titulaires et suppléants de la masse seront :

Représentant titulaire de la masse

CACEIS CORPORATE TRUST (439 430 976 RCS PARIS)

Adresse : 14, rue Rouget de Lisle – 92130 ISSY LES MOULINEAUX

Représenté par M. Jean-Michel DESMAREST

Fonction : Directeur Général de CACEIS Corporate Trust

Représentant suppléant de la masse

CACEIS BANK FRANCE (692 024 722 RCS PARIS)

Adresse : 1-3, place Valhubert – 75013 PARIS

Représenté par M. Philippe DUPUIS

Fonction : Directeur Général de CACEIS BANK

Le représentant suppléant sera susceptible d'être appelé à remplacer le représentant titulaire empêché.

Le représentant de la masse aura en l'absence de toute résolution contraire de l'assemblée générale des Obligataires le pouvoir d'accomplir au nom de la masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires.

Il exercera ses fonctions jusqu'à sa démission ou sa révocation par l'assemblée générale des Obligataires ou la survenance d'une incompatibilité. Son mandat cessera de plein droit le jour du dernier amortissement ou du remboursement général, anticipé ou non, des Obligations. Ce terme est, le cas échéant, prorogé de plein droit, jusqu'à la solution définitive des procès en cours dans lesquels le représentant serait engagé et à l'exécution des décisions ou transactions intervenues.

La rémunération du représentant de la masse, prise en charge par Unibail-Rodamco, sera de 400 euros par an ; elle sera payable le 1^{er} janvier (ou le Jour Ouvré suivant) de chacune des années 2013 à 2018 incluses, tant qu'il existera des Obligations en circulation à cette date.

4.11.2 Généralités

Unibail-Rodamco prendra à sa charge la rémunération du représentant de la masse et les frais de convocation, de tenue des assemblées générales des Obligataires, de publicité de leurs décisions ainsi que les frais liés à la désignation éventuelle des représentants de la masse au titre de l'article L. 228-50 du Code de commerce, ainsi que, plus généralement, tous les frais dûment encourus et prouvés d'administration et de fonctionnement de la masse des Obligataires.

Les réunions de l'assemblée générale des Obligataires se tiendront au siège social d'Unibail-Rodamco ou en tout autre lieu fixé dans les avis de convocation. Chaque Obligataire aura le droit, pendant le délai de 15 jours qui précède la réunion de l'assemblée générale de la masse, de prendre par lui-même ou par mandataire, au siège d'Unibail-Rodamco, au lieu de la direction administrative ou, le cas échéant, en tout autre lieu fixé par la convocation, connaissance ou copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports qui seront présentés à l'assemblée générale des Obligataires.

Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriront aux souscripteurs des droits identiques à ceux des Obligations et si les contrats d'émission le prévoient, les titulaires de l'ensemble de ces obligations seront regroupés en une masse unique.

Chaque Obligataire devra justifier du droit de participer aux assemblées d'Obligataires le troisième Jour Ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, par l'inscription de ses Obligations (i) pour les titres nominatifs purs, dans les comptes tenus par CACEIS Corporate Trust ; (ii) pour les titres nominatifs administrés, dans les comptes tenus par l'intermédiaire financier habilité qu'il aura choisi et dans les comptes tenus par CACEIS Corporate Trust ; ou (iii) pour les titres au porteur, dans les comptes tenus par l'intermédiaire financier habilité qu'il aura choisi.

4.12 Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises

4.12.1 Assemblée générale ayant autorisé l'émission

- Douzième résolution adoptée par l'assemblée générale du 26 avril 2012 :

Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de filiales de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription et/ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment ses articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92 et suivants :

1. délègue au Directoire sa compétence, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales pour décider (i) l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou les marchés étrangers et/ou le marché international, par offre au public, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission, avec suppression du droit préférentiel des actionnaires, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce donnant accès au capital de la Société (qu'il s'agisse d'actions nouvelles

ou existantes de la Société) ou donnant accès au capital d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital sous réserve de l'autorisation de la société dans laquelle les droits sont exercés ou (ii) dans les mêmes conditions, l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce. La souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Il est précisé que l'émission de ces titres pourrait être décidée à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (ou toute autre opération ayant le même effet) réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;

2. délègue au Directoire sa compétence pour (i) autoriser l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et (ii) décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société qui en résulteraient ;
3. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale de la société dans laquelle les droits sont exercés ;
4. décide de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation,
 - a) le montant nominal maximal des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 45 millions d'euro ; à ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, pour préserver conformément aux dispositions législatives et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, d'options de souscription ou d'achat d'actions nouvelles ou d'attribution gratuite d'actions
 - b) le montant nominal maximal global des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la 11^{ème} résolution alinéa 2b de la présente assemblée ;
 - c) le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société immédiates et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce ne pourra pas dépasser le plafond de 1,5 milliard d'euros ou de la contre-valeur de ce montant ;
 - d) le montant nominal maximal global des valeurs mobilières représentatives de créances immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation conformément aux dispositions des articles L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce s'imputera sur le montant du plafond global prévu à la 11^{ème} résolution alinéa 2^c de la présente assemblée ;
5. fixe à 18 mois, à compter de la date de la présente Assemblée Générale, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution, et prend acte que la présente délégation prive d'effet à compter de cette même date, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet ;

6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire en application de l'article L. 225-135, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ; dans l'hypothèse où le montant de l'émission excéderait 10 % du capital social de la Société à la date de décision de ladite émission, le Directoire aura l'obligation de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables et pour toute l'émission effectuée, un délai de priorité de souscription
7. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières donneront droit ;
8. décide que, conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce :
 - le prix d'émission des actions émises directement sera au moins égal au montant minimum prévu par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation ;
 - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent ;
 - la conversion, le remboursement ou généralement la transformation en actions de chaque valeur mobilière donnant accès au capital se fera, compte tenu de la valeur nominale de ladite valeur mobilière, en un nombre d'actions tel que la somme perçue par la Société, pour chaque action, soit au moins égale au prix de souscription minimum tel que défini pour l'émission des actions, dans cette même résolution ;
9. décide que si les souscriptions des actionnaires et du public n'ont pas absorbé la totalité d'une émission de valeurs mobilières, le Directoire pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions dans les conditions prévues par la loi en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation ;
 - répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix.
10. prend acte de ce que les dispositions prévues aux paragraphes 8 et 9, ne s'appliqueraient pas aux actions et valeurs mobilières qui seraient émises dans le cadre de la présente délégation, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce.

11. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, et notamment à l'effet de fixer les conditions d'émission, de souscription et de libération, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts et notamment :

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à des titres de créance à émettre, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la Société ;
- décider, en cas d'émission de titres d'emprunt (y compris de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer un intérêt y compris à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé, prévoir que leur durée sera déterminée ou indéterminée et les autres modalités d'émission - y compris l'octroi de garanties ou de sûretés - et d'amortissement - incluant la possibilité de remboursement par remise d'actifs de la Société (les titres pouvant en outre faire l'objet de rachats en bourse ou d'une offre d'achat ou d'échange par la société) ; fixer les conditions dans lesquelles ces titres donneront accès au capital de la Société et/ou des sociétés dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital et/ou à l'attribution de titres de créance ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- en cas d'émission de valeurs mobilières à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE), arrêter la liste des valeurs mobilières apportées à l'échange, fixer les conditions de l'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèce à verser et déterminer les modalités de l'émission dans le cadre, soit d'une OPE, d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre unique proposant l'achat ou l'échange des titres visés contre un règlement en titres et en numéraire, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou d'une OPA à titre subsidiaire, ou de toute autre forme d'offre publique conforme à la loi et la réglementation applicables à ladite offre publique, constater le nombre de titres apportés à l'échange, inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions de performance, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

- et, d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et décisions et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ou consécutives aux augmentations de capital réalisées.

- Extrait de la onzième résolution adoptée par l'assemblée générale du 26 avril 2012 :

Délégation de compétence à donner au Directoire pour décider (i) l'augmentation du capital social, par émission d'actions ordinaires et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de filiales de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129 et suivants et L. 228-92 et suivants :

1. (...);
2. décide de fixer comme suit les limites des montants des émissions autorisées en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation de compétence :
 - a) le montant nominal maximal des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 75 millions d'euros ;
 - b) le montant nominal maximal global des augmentations de capital, immédiates ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées par 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, et 15^{ème} résolutions de la présente Assemblée Générale est fixé à 122 millions d'euros ;

(...)

4.12.2 Décisions du directoire et du Directeur Général de la Finance

Le directoire du 10 septembre 2012 a décidé, après avoir pris connaissance des délibérations du conseil de surveillance du 2 décembre 2011, le principe de l'émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) et a délégué au Directeur Général de la Finance tous pouvoirs à l'effet de décider et de réaliser l'émission de ces obligations, d'en fixer le prix d'émission et les termes définitifs.

Le Directeur Général de la Finance a notamment décidé :

1°) d'émettre 3 451 767 Obligations pour un montant total d'émission de 749 999 933,76 d'euros ;

2°) que le prix d'émission, égal à la valeur nominale de l'ORNANE, s'élève à 217,28 euros représentant une prime de 35% par rapport au cours de référence de l'action Unibail-Rodamco ;

3°) que les Obligations porteront intérêt à un taux nominal annuel de 0,75% payable à terme échu le 1^{er} janvier de chaque année (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré). Par exception, pour la période

courant du 19 septembre 2012, date de règlement-livraison des Obligations, au 31 décembre 2012, il sera mis en paiement le 1^{er} janvier 2013 (ou le premier Jour Ouvré suivant si cette date n'est pas un Jour Ouvré) un premier coupon court.

4.13 Date prévue d'émission

Les Obligations seront émises à la Date d'Émission, soit le 19 septembre 2012.

4.14 Restrictions à la libre négociabilité des Obligations

Il n'existe aucune restriction imposée par les conditions de l'émission à la libre négociabilité des Obligations.

4.15 Retenue à la source applicable au revenu des Obligations

4.15.1 Retenue à la source française

En l'état actuel de la législation française, et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents en France et qui détiendront des Obligations émises par Unibail-Rodamco, autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France, qui n'ont pas la qualité d'actionnaires de Unibail-Rodamco et qui recevront des revenus ou produits à raison de ces Obligations. Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État. Les personnes physiques ou morales non-résidentes fiscales françaises doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Le paiement des intérêts et le remboursement des Obligations seront effectués sous la seule déduction des retenues opérées à la source et des impôts que la loi met ou pourrait mettre à la charge des titulaires d'Obligations. Si une quelconque retenue à la source devait être prélevée sur ces paiements, la Société ne sera pas tenue de les majorer afin de compenser cette retenue.

Les Obligations étant offertes dans le cadre d'une offre au public en France au sens de l'article L. 411-1 du Code monétaire et financier, les intérêts payés au titres des Obligations et les revenus assimilés ne seront pas soumis au prélèvement de 50% prévu à l'article 125 A III du Code général des impôts (le « CGI ») (Rescrit N° 2010/11 du 22 février 2010 de la Direction Générale des Finances Publiques).

Dans l'éventualité où la République française instaurerait dans le futur une retenue à la source sur les revenus d'obligations, Unibail-Rodamco ne sera pas tenu de majorer ses paiements au titre des Obligations afin de compenser cette retenue.

4.15.2 Retenue à la source du pays de résidence de l'agent payeur

Le 3 juin 2003, le Conseil de l'Union Européenne a adopté une nouvelle directive relative à l'imposition des revenus tirés de l'épargne perçus sous forme d'intérêts (la « Directive Epargne »). Sous réserve de certaines conditions, les Etats Membres doivent fournir à l'administration fiscale d'autres Etats Membres des informations détaillées, notamment sur les paiements d'intérêt au sens de la Directive Epargne (intérêts, produits, primes et autres revenus d'emprunts) effectués par un agent payeur situé dans leur juridiction à ou au profit d'une personne physique résidente d'un autre Etat Membre ou

de certaines entités établies dans cet autre Etat Membre (la Méthode de Divulgence des Informations).

Dans ce contexte, le terme d'agent payeur prend une acception large et englobe notamment tout agent économique chargé du paiement d'intérêts au sens de la Directive Epargne, au profit direct de personnes physiques ou de certaines entités.

Toutefois, pendant toute la période transitoire, certains Etats Membres (Grand-Duché de Luxembourg et Autriche), plutôt que d'utiliser la Méthode de Divulgence des Informations appliquée par les autres Etats Membres, mettront en place un système de retenue à la source relatif à ces paiements d'intérêts.

Le taux de ces prélèvements fiscaux s'élève à 35% jusqu'au terme de la période transitoire. Cette période transitoire prendra fin si, et lorsque, la Communauté Européenne parvient à un accord sur l'échange d'informations à la demande avec plusieurs juridictions (notamment les Etats-Unis, la Suisse, le Liechtenstein, San Marin, Monaco et Andorre).

La Directive Epargne a été transposée en droit français par l'article 242 ter du CGI, qui exige que les agents payeurs basés en France divulguent à l'administration fiscale certaines informations relatives aux paiements d'intérêts versés aux bénéficiaires effectifs domiciliés dans un autre Etat Membre, notamment leur identité et leur adresse, ainsi qu'une liste détaillée des différentes catégories de paiements d'intérêts effectués.

La Commission Européenne a proposé certains changements à la Directive Epargne qui, s'ils étaient adoptés, pourraient modifier ou élargir le champ des obligations décrites ci-avant.

4.16 Droit d'Attribution d'Actions

4.16.1 Nature du Droit d'Attribution d'Actions

Les Obligations confèrent la faculté (le « **Droit d'Attribution d'Actions** ») pour les Obligataires d'obtenir, avant l'échéance des Obligations, pendant certaines périodes définies au paragraphe 4.16.2 (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions ») et selon les modalités définies au paragraphe 4.16.3 (2) (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »), au choix de la Société :

1- soit :

- (a) Si la Valeur de Conversion (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)) 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 :
 - (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 ;
 - (ii) un montant payable en Actions nouvelles et/ou existantes de la Société (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, ce montant étant déterminé selon les

modalités décrites au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).

2 – soit (et ce, que la valeur de Conversion soit supérieure, inférieure ou égale à la valeur nominale d'une Obligation) ; un nombre d'Actions nouvelles ou existantes (au gré de la Société) alors égal au Taux de Conversion applicable multiplié par le nombre d'Obligations pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé.

L'exercice du Droit d'Attribution d'Actions emporte l'annulation des Obligations pour lesquelles il a été exercé.

4.16.2 Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions

1. Les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions pendant la période commençant le 19 septembre 2012 (inclus) et expirant le 31 décembre 2015 (inclus) dans les cas suivants :
 - (a) du 19 septembre 2012 (inclus) jusqu'au 31 décembre 2015 (inclus), à tout moment au cours d'un trimestre calendaire considéré, si la moyenne arithmétique des cours de clôture de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel l'action Unibail-Rodamco est cotée) calculée sur une période de 20 Jours de Bourse consécutifs parmi les 30 Jours de Bourse précédant le dernier Jour de Bourse du trimestre calendaire précédent, telle que déterminée par l'Agent de Calcul, est supérieure à 130% du Prix de Conversion (tel que défini ci-après) applicable le dernier Jour de Bourse du trimestre calendaire précédent ;
 - (b) en cas d'amortissement anticipé de la totalité des Obligations à l'initiative d'Unibail-Rodamco, à tout moment conformément au paragraphe 4.9.3 (« Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco ») à compter de la date de la publication de l'avis de remboursement, conformément au paragraphe 4.9.6 (« Information du public à l'occasion de l'amortissement normal ou anticipé, du remboursement anticipé des Obligations et de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ») et jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse exclu précédant la date d'amortissement anticipé ;
 - (c) conformément au paragraphe 4.11 (« Représentation des Obligataires »), pendant une période de 3 mois suivant la date de publication au Bulletin des Annonces légales obligatoires (« BALO ») de la décision du directoire ou, le cas échéant, du conseil d'administration de passer outre la décision de l'assemblée générale des Obligataires ;
 - (d) en cas d'offre publique portant sur les Actions, susceptibles d'entraîner un Changement de Contrôle, telle que visée au paragraphe 4.16.7(b) (« Maintien des droits des Obligataires - Offres Publiques »), pendant la période visée au dernier alinéa du paragraphe 4.16.7(b) ;
 - (e) en cas de survenance d'un cas d'exigibilité tel que prévu au paragraphe 4.9.5 (« Exigibilité anticipée ») à compter de ladite survenance jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse exclu précédant la date de remboursement anticipé.
2. A partir du 1^{er} janvier 2016 (inclus), les Obligataires pourront exercer leur Droit d'Attribution d'Actions à tout moment jusqu'au dix-huitième Jour de Bourse (exclu) précédant la Date d'Amortissement Normal.

Pour les besoins du présent paragraphe 4.16.2 (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions ») :

Un « **Jour de Bourse** » désigne un Jour Ouvré où (i) NYSE Euronext assure la cotation des actions sur son marché Euronext Paris ou (ii), le cas échéant, tout autre opérateur d'un Marché Règlementé où Unibail-Rodamco a sa principale place de cotation assure la cotation des actions sur ledit Marché Règlementé, et dans les deux cas, autre qu'un jour où les cotations cessent avant l'heure de clôture habituelle.

« **Prix de Conversion** » désigne pour chaque Obligation, le montant en euros déterminé par l'Agent de Calcul égal à la valeur nominale d'une Obligation divisé par le Taux de Conversion, déterminé avec deux décimales et arrondi au centième d'euros le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01).

« **Taux de Conversion** » est égal à la Date d'Emission à 1 Action par Obligation et pourra ultérieurement faire l'objet d'ajustements conformément au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »).

Tout titulaire d'Obligations qui n'aura pas exercé son Droit d'Attribution d'Actions dans les cas et/ou les délais indiqués ci-dessus recevra à la Date d'Amortissement Normal un montant égal au pair conformément au paragraphe 4.9.1 (« Amortissement normal »).

Les Obligataires seront informés par publication par Unibail-Rodamco d'un avis de NYSE Euronext de la survenance d'un des cas mentionnés aux (1) (a) et (b) ci-dessus et de l'ouverture de la période définie au (2) ci-dessus.

4.16.3 Modalités du Droit d'Attribution d'Actions

1. En cas d'exercice de son Droit d'Attribution d'Actions, l'Obligataire recevra, au choix d'Unibail-Rodamco :

1– soit :

(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 transférées à l'Agent Centralisateur 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 :

(i) un montant en numéraire égal à la valeur nominale d'une Obligation multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé ;

(ii) un montant payable en Actions nouvelles et/ou existantes de la Société (au gré de la Société) égal à la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation (la « **Performance Payable en Actions** ») multipliée par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé (le « **Montant Payable en Actions** »).

Le nombre total d'Actions nouvelles et/ou existantes à livrer (le « **Nombre d'Actions** ») pour chaque Obligataire au titre des Obligations pour lesquelles le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé sera égal au Montant Payable en Actions divisé par la moyenne arithmétique des cours moyens pondérés par les volumes quotidiens de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel l'action Unibail-Rodamco est cotée) sur une période de 10 Jours de Bourse consécutifs (la « **Période de Calcul** ») à compter du Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie ci-après) (le « **Cours Moyen de l'Action** »).

Le Cours Moyen de l'Action est calculé avec quatre décimales, la dernière décimale étant arrondie à la décimale la plus proche (0,00005 étant arrondi au dix millièmes supérieur, soit à 0,0001).

En cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions dans l'hypothèse d'une offre publique portant sur les Actions susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle (telle que visée au paragraphe 4.16.7(b) (« Maintien des droits des Obligataires - Offres Publiques »), que cet exercice du Droit d'Attribution d'Actions intervienne dans le cas prévu au paragraphe 4.16.2 (1) (d) (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions »), ou postérieurement au 31 décembre 2015 (l'« **Exercice du Droit d'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique** »), la Période de Calcul commencera le premier Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification et sera égale à 5 Jours de Bourse ;

« **Valeur de Conversion** » désigne, pour chaque Obligation, un montant calculé par l'Agent de Calcul égal au produit du Taux de Conversion applicable par le Cours Moyen de l'Action.

2 – soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

Le nombre total d'Actions nouvelles ou existantes (au gré de la Société) pour chaque Obligataire sera égal au Taux de Conversion applicable le dernier Jour de Bourse de la Période de Notification (telle que définie ci-après) multiplié par le nombre d'Obligations transférées à l'Agent Centralisateur pour lequel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé (sous réserve des stipulations prévues au paragraphe 4.16.8 (« Règlement des rompus »).

2. Pour tout Obligataire ayant exercé son Droit d'Attribution d'Actions, la Société informera l'Agent Centralisateur au plus tard le deuxième Jour de Bourse suivant la Date d'Exercice, s'il entend remettre à cet Obligataire (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.

L'Agent Centralisateur informera à son tour les intermédiaires financiers à charge pour ces derniers d'en informer les Obligataires concernés de la décision de la Société au plus tard le deuxième Jour de Bourse suivant cette décision. La période allant de la Date d'Exercice à la date de notification effective de la Société à l'Obligataire (incluse), via l'Agent Centralisateur, est ci-après la « **Période de Notification** »).

3. Les exemples suivants sont donnés à titre d'information seulement et sont fondés sur la législation et la réglementation actuellement applicables. Ils ne préjugent pas des éventuelles évolutions législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à la date des présentes :

1) Exercice du Droit d'Attribution d'Actions dans les cas prévus aux (1) (a), (b), (c) et (e) ainsi qu'au (2) du paragraphe 4.16.2 (« Fenêtres du Droit d'Attribution d'Actions ») (Période de Calcul égale à 10 Jours de Bourse)

Hypothèses :

Nombre d'Obligations détenues : 1 000

Nominal de l'Obligation : 217,28€

Cours Moyen de l'Action : 270€

Taux de Conversion : 1 Action par Obligation

Valeur de Conversion par Obligation : 270€

Règlement pour une Obligation :

Performance Payable en Actions par Obligation : 52,72€ (soit 270 – 217,28)

Nombre d'Actions livrées par Obligation : 0,1953 Action (soit 52,72 / 270), soit 0 Action et paiement d'un rompu en numéraire

Montant en numéraire reçu par Obligation : 217,28€ (soit 1 x 217,28) au titre du remboursement du nominal et 52,73€ (soit 0,1953 x 270) au titre du rompu de la Performance Payable en Actions.

Règlement pour 1 000 Obligations :

Performance Payable en Actions par Obligation : 52,72€ (soit 270 – 217,28)

Nombre d'Actions livrées pour 1 000 Obligation : 195,2593 Actions (soit 52 720 / 270), soit 195 Actions et paiement d'un rompu en numéraire

Montant en numéraire reçu par Obligation : 217 280€ (soit 1 000 x 217,28) au titre du remboursement du nominal et 70,01€ (soit 0,2593 x 270) au titre du rompu de la Performance Payable en Actions.

2) Exercice du Droit d'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique (Période de Calcul égale à 5 Jours de Bourse)

Hypothèses :

Date d'Émission des Obligations : 19 septembre 2012

Date d'Amortissement Normal : 1^{er} janvier 2018

Date d'ouverture de l'offre publique : 3 mars 2014

Taux de Conversion avant l'offre publique (TCA) : 1 Action par Obligation

Prime de l'Obligation (PCI) : 35%

Valeur nominale de l'Obligation : 217,28€

Date d'Exercice : 5 mars 2014

Nominal de l'Obligation : 217,28€

Cours de l'Action : 265€

Décision par Unibail-Rodamco concernant le type de règlement (au plus tard 2 Jours de Bourse après la Date d'Exercice conformément au paragraphe 4.16.3 (2) (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)) : 6 mars 2014

Début de la Période de Calcul (le premier Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (exclue) conformément au paragraphe 4.16.3 (1) (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)) : 11 mars 2014

Fin de la Période de Calcul (Période de Calcul de 5 Jours de Bourse) : 17 mars 2014

Cours Moyen de l'Action entre le 11 et le 17 mars 2014 : 270€

J représente le nombre de jours entre la date d'ouverture de l'offre publique (incluse) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 1 400 jours

JT représente le nombre de jours entre la Date d'Émission des Obligations (incluse) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 1 930 jours

Le nouveau Taux de Conversion applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre d'Amortissement Normale (exclue) est : 1,25

a) Scénario 1 : Unibail-Rodamco décide de livrer uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes

Le nouveau Taux de Conversion après ajustement est : 1,25

Nombre d'Actions livrées pour 1 000 Obligations : 1 250 (soit 1,25 x 1 000).

b) Scénario 2 : Unibail-Rodamco décide de livrer un montant en numéraire et la différence entre la Valeur de Conversion et la valeur nominale de l'Obligation en Actions

Fin de la Période de Calcul : 17 mars 2014

Cours Moyen de l'Action entre le 11 et le 17 mars 2014 : 270€

La Valeur de Conversion est de 337,50€

Performance Payable en Actions : 120,22€

Montant payable en actions pour 1 000 Obligations : 120 220€

Nombre d'Actions pour 1 000 Obligations : 445,2593, soit 445 Actions et 70,01€ au titre du rompu

Montant en numéraire reçu (y compris rompu visé ci-dessus): 217 350,01€

4. Par dérogation à ce qui précède, en cas d'ajustement(s) du Taux de Conversion en application des stipulations de la présente Note d'Opération autres que celles prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et dans l'hypothèse où la Société :

- ne pourrait émettre, dans les limites légalement permises, un nombre suffisant d'actions nouvelles dans le cadre des plafonds disponibles de l'autorisation d'émission de titres de capital sur le fondement de laquelle les Obligations sont émises ou de toute autre autorisation d'émission d'actions ultérieure approuvée par les actionnaires, et
- ne disposerait pas d'un nombre suffisant d'Actions existantes auto-détenues disponibles à cet effet, pour livrer aux Obligataires ayant exercé leur Droit d'Attribution d'Actions la totalité des Actions nouvelles ou existantes devant être livrées au titre des ajustements susvisés, alors la Société devra livrer toutes les Actions nouvelles et existantes qu'elle est en mesure de livrer et pour le solde (les « **Actions Non Livrées** »),

elle remettra auxdits Obligataires une somme en espèces. Cette somme sera déterminée en multipliant la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre marché réglementé ou sur un marché similaire sur lequel l'action est cotée) durant les trois dernières séances de bourse précédant la Date d'Exercice du Droit d'Attribution d'Actions par le nombre d'Actions Non Livrées. Cette somme sera payable au moment de la remise des Actions livrées conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »).

4.16.4 Suspension du Droit d'Attribution d'Actions

En cas d'augmentation de capital ou d'émission de nouveaux titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période de souscription prioritaire au profit des actionnaires d'Unibail-Rodamco, cette dernière se réserve le droit de suspendre l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions pendant un délai qui ne peut excéder trois mois ou tout autre délai fixé par la réglementation applicable, cette faculté ne pouvant en aucun cas faire perdre aux Obligataires leur Droit d'Attribution d'Actions.

La décision d'Unibail-Rodamco de suspendre l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions fera l'objet d'un avis publié au BALO. Cet avis sera publié sept jours calendaires au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension. Il mentionnera la date d'entrée en vigueur de la suspension et la date à laquelle elle prendra fin. Cette information fera également l'objet d'un avis dans un journal financier de diffusion nationale et d'un avis de NYSE Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

4.16.5 Modalités d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

1. Pour exercer le Droit d'Attribution d'Actions, les Obligataires devront en faire la demande auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits en compte. L'Agent Centralisateur assurera la centralisation de ces opérations.

La date de la demande correspondra au Jour Ouvré au cours duquel la dernière des conditions (1) et (2) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le Jour Ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris (la « **Date de la Demande** ») :

- (1) l'Agent Centralisateur aura reçu la demande d'exercice transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les Obligations sont inscrites en compte ;
- (2) les Obligations auront été transférées à l'Agent Centralisateur par l'intermédiaire financier concerné.

Toute demande d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions parvenue à l'Agent Centralisateur en sa qualité de centralisateur prendra effet le premier Jour de Bourse suivant la réception par l'Agent Centralisateur de la demande d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions (la « **Date d'Exercice** ») ; étant entendu que la demande d'exercice devra avoir été reçue par l'agent centralisateur au plus tard le dix-huitième Jour de Bourse (exclu) qui précède la Date d'Amortissement Normal ou la date d'amortissement ou de remboursement anticipé.

Tous les Obligataires pour lesquels la Date d'Exercice est identique seront traités équitablement et se verront attribuer chacun pour leurs Obligations dans les mêmes proportions, sous réserve des arrondis (i) soit un montant en numéraire et le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes ou (ii) soit uniquement des Actions nouvelles et/ou existantes.

2. Pour les Obligations ayant la même Date d'Exercice, si la Performance Payable en Actions est supérieure à zéro ou si la Société décide de remettre uniquement des Actions, Unibail-Rodamco pourra, à son seul gré, pour la livraison du Nombre d'Actions choisir entre la livraison :

- d'Actions nouvelles ;
- d'Actions existantes ;
- d'une combinaison d'Actions nouvelles et d'Actions existantes.

Dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 « Modalités du Droit d'Attribution d'Actions » de remettre un montant en numéraire et, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, les Obligataires recevront les sommes dues en numéraire, et le cas échéant livraison des Actions nouvelles et/ou existantes, le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)).

Dans l'hypothèse où la Société choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions ») de remettre uniquement des Actions, les Obligataires recevront livraison des Actions nouvelles et/ou existantes le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification (telle que définie au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »)).

3. Nonobstant ce qui précède, les règles suivantes s'appliqueront en cas d'Exercice du Droit d'Attribution d'Actions en cas d'Offre Publique :

(a) dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions ») de remettre uniquement des Actions, les Obligataires recevront livraison des Actions nouvelles et/ou existantes le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Notification ;

(b) dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco choisirait conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions ») de remettre un montant en numéraire et, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, les Obligataires percevront les sommes dues en numéraire le dixième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul. La livraison, le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes, interviendra le quatrième Jour de Bourse suivant la fin de la Période de Calcul.

4. Dans les cas décrits aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus, toute livraison d'Actions ou remise d'un montant en numéraire devant intervenir un Jour de Bourse qui n'est pas un Jour Ouvré sera effectuée le Jour Ouvré suivant.

5. Dans l'éventualité où une opération constituant un cas d'ajustement (voir paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »)) et dont la Record Date (telle que définie au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »)) interviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison (exclue) des Actions émises et/ou remises sur exercice du Droit d'Attribution d'Actions, les Obligataires n'auront aucun droit à y participer et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre, sous réserve, le cas échéant, de leur droit à ajustement jusqu'à la date de livraison des Actions (exclue).

Si la Record Date d'une opération constituant un cas d'ajustement visé au paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires ») intervient :

- le premier Jour de Bourse suivant la fin, selon les cas, de la Période de Calcul ou de la Période de Notification, ou préalablement à cette date, mais que, dans les deux cas, le Taux de Conversion applicable à cette date ne prend pas en compte l'ajustement résultant le cas échéant de cette opération en application du paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »), ou
- entre le premier Jour de Bourse suivant la fin, selon les cas, de la Période de Calcul ou de la Période de Notification, et la date de livraison des Actions (exclue),

la Société procèdera, à la livraison d'un nombre d'Actions additionnelles tel que le nombre total d'Actions livré soit égal à celui qui aurait été déterminé si le Taux de Conversion initialement appliqué avait pris en compte l'ajustement résultant le cas échéant de cette opération en application du paragraphe 4.16.7 (« Maintien des droits des Obligataires »), sous réserve des stipulations du paragraphe 4.16.8 (« Règlement des rompus ») étant entendu que les cours moyens pondérés par les volumes pris en compte pour les besoins du calcul du Cours Moyen de l'Action seront retraités, s'ils n'ont pas été affectés, par l'événement donnant lieu à ajustement (par exemple en retraitant les cours précédant la date de détachement du dividende). La livraison de ces Actions additionnelles interviendra dès que possible suivant la date de la livraison initiale des Actions émises et/ou remises sur exercice du Droit d'Attribution d'Actions.

6. En l'état actuel de la réglementation française, la remise d'Actions existantes à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions est susceptible d'être assujettie à la récente Taxe sur les Transactions Financières, dont les redevables sont les intermédiaires financiers auprès desquels les Obligataires ont exercé leur droit à l'Attribution d'Actions ou leurs dépositaires. Sous réserve des dispositions contractuelles régissant les relations entre les Obligataires, leurs intermédiaires financiers et leurs dépositaires, les Obligataires sont susceptibles d'avoir à prendre en charge le montant de cette taxe lorsque celle-ci est applicable. Conformément aux modalités des Obligations, il n'est pas prévu que la Société prenne à sa charge, ni ne compense les montants acquittés au titre de cette taxe lorsque celle-ci est applicable.

4.16.6 Droits des Obligataires aux intérêts des Obligations et aux dividendes des Actions livrées

En cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions, aucun intérêt ne sera payé aux Obligataires au titre de la période courue entre la dernière Date de Paiement d'Intérêts précédant la Date d'Exercice (ou le cas échéant à la Date d'Émission) et la date à laquelle intervient la livraison des sommes dues en numéraire, et le cas échéant, des Actions nouvelles et/ou existantes.

Les droits attachés aux Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sont définis au paragraphe 4.17.1 (a) (« Actions nouvelles issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ») ci-dessous.

Les droits attachés aux Actions existantes remises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sont définis au paragraphe 4.17.1 (b) (« Actions existantes issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ») ci-dessous.

4.16.7 **Maintien des droits des Obligataires**

(a) Cas d'ajustement

A l'issue des opérations financières qu'Unibail-Rodamco pourrait réaliser à compter de la présente émission, il sera procédé à l'ajustement des droits des Obligataires dans les cas visés ci-après :

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

Le maintien des droits des Obligataires sera assuré en procédant, jusqu'à la date de remboursement ou d'amortissement normal ou anticipé, à un ajustement du Taux de Conversion conformément aux modalités ci-dessous.

Cet ajustement sera réalisé de telle sorte qu'il égalise, au centième d'action près, la valeur des Actions qui auraient été obtenues en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions immédiatement avant la réalisation d'une des opérations susmentionnées et la valeur des Actions qui seraient obtenues en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions immédiatement après la réalisation de cette opération.

En cas d'ajustements réalisés conformément aux paragraphes 1. à 11. ci-dessous, le nouveau Taux de Conversion sera déterminé avec deux décimales par arrondi au centième le plus proche (0,005 étant arrondi au centième supérieur, soit à 0,01). Les éventuels ajustements ultérieurs seront effectués à partir du Taux de Conversion qui précède ainsi calculé et arrondi au centième le plus proche. Toutefois, les Obligations ne pourront donner lieu qu'à livraison d'un nombre entier d'Actions, le règlement des rompus étant précisé au paragraphe 4.16.8 (« Règlement des rompus »).

1. En cas de réduction du capital motivée par des pertes

En cas de réduction du capital d'Unibail-Rodamco motivée par des pertes et réalisée par la diminution du montant nominal ou du nombre des titres composant le capital, les droits des Obligataires seront réduits en conséquence, comme s'ils avaient exercé leur Droit d'Attribution d'Actions avant la date à laquelle la réduction de capital est devenue définitive. En cas de réduction du capital par diminution du nombre d'actions, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant la réduction du nombre d'actions par le rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'actions composant le capital avant l'opération}}$$

2. Opérations financières avec droit préférentiel de souscription coté ou avec attribution gratuite de bons de souscription cotés

- (a) En cas d'opérations financières comportant un droit préférentiel de souscription coté, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\begin{array}{c} \text{Valeur de l'Action après détachement du droit préférentiel de} \\ \text{souscription} \\ + \text{Valeur du droit préférentiel de souscription} \end{array}}{\text{Valeur de l'Action après détachement du droit préférentiel de} \\ \text{souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'Action après détachement du droit préférentiel de souscription et du droit préférentiel de souscription seront égales à la moyenne arithmétique de leurs premiers cours cotés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action et le droit préférentiel de souscription sont tous les deux cotés) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription.

- (b) En cas d'opérations financières réalisées par attribution gratuite de bons de souscription cotés aux actionnaires avec faculté corrélative de placement des titres financiers à provenir de l'exercice des bons de souscription non exercés par leurs titulaires à l'issue de la période de souscription qui leur est ouverte, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée et du rapport :

$$\frac{\begin{array}{c} \text{Valeur de l'Action après détachement du bon de souscription} \\ + \text{Valeur du bon de souscription} \end{array}}{\text{Valeur de l'Action après détachement du bon de souscription}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action après détachement du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et, (ii) (a) du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, si ces derniers sont des actions assimilables aux Actions existantes, en affectant au prix de cession le

volume d'Actions cédées dans le cadre du placement ou (b) des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) le jour de la fixation du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement si ces derniers ne sont pas des actions assimilables aux Actions existantes ;

- la valeur du bon de souscription sera égale à la moyenne pondérée par les volumes (i) des cours du bon de souscription constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel le bon de souscription est coté) pendant toutes les séances de bourse incluses dans la période de souscription, et (ii) de la valeur implicite des bons de souscription résultant du prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement, laquelle correspond à la différence, (si elle est positive), ajustée de la parité d'exercice des bons de souscription, entre le prix de cession des titres financiers cédés dans le cadre du placement et le prix de souscription des titres financiers, en affectant à cette valeur ainsi déterminée le volume correspondant aux bons de souscription exercés pour allouer les titres financiers cédés dans le cadre du placement.
3. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes et attribution corrélative d'Actions gratuites aux actionnaires, ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des Actions, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Nombre d'Actions composant le capital après l'opération}}{\text{Nombre d'Actions composant le capital avant l'opération}}$$

4. En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, réalisée par majoration du montant nominal des Actions, le Taux de Conversion ne sera pas ajusté mais le montant nominal des Actions que pourront obtenir les Obligataires par exercice du Droit d'Attribution d'Actions sera majoré à due concurrence.
5. En cas de distribution de réserves et/ou de primes en espèces ou en nature, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action avant la distribution}}{\text{Valeur de l'Action avant la distribution} - \text{Montant par Action de la distribution ou valeur des titres financiers ou des actifs remis par Action}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- la valeur de l'Action avant la distribution sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois séances de bourse qui précèdent le jour où les Actions sont cotées ex-distribution ;

- la valeur des titres financiers remis sera calculée comme ci-dessus s'il s'agit de titres financiers déjà cotés sur un Marché Réglementé ou assimilé. Si ces titres ne sont pas cotés sur un Marché Réglementé ou assimilé avant la date de distribution, la valeur de ces titres sera déterminée (i) d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur le Marché Réglementé ou assimilé pendant les trois premières séances de bourse qui suivent la date de où les Actions sont cotées ex-distribution et au cours desquels lesdits titres sont cotés, si lesdits titres venaient à être cotés dans les vingt premières séances de bourse qui suivent où les Actions sont cotées ex-distribution, et (ii) dans les autres cas (titres non cotés au autres actifs), par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.
6. En cas d'attribution gratuite de titre(s) financier(s) autre(s) que des Actions et sous réserve du paragraphe 2. (b) ci-dessus, le nouveau Taux de Conversion sera égal :
- (a) si le droit d'attribution gratuite de titre(s) financier(s) fait l'objet d'une cotation par Euronext Paris, au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du droit d'attribution gratuite par Action}}{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'Action ex-droit d'attribution gratuite et du droit d'attribution gratuite seront déterminées d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action et le droit d'attribution gratuite sont tous les deux cotés) de l'Action ex-droit d'attribution gratuite et du droit d'attribution gratuite durant les trois séances de bourse suivant la date d'attribution au cours desquelles l'Action ex-droit d'attribution gratuite et le droit d'attribution gratuite sont cotés simultanément.

Si le droit d'attribution gratuite n'est pas coté pendant chacune des trois séances de bourse, sa valeur sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.

- (b) si le droit d'attribution gratuite de titre(s) financier(s) n'est pas coté sur Euronext Paris, au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite} + \text{Valeur du ou des titre(s) financier(s) attribué(s) par Action}}{\text{Valeur de l'Action ex-droit d'attribution gratuite}}$$

Pour le calcul de ce rapport, les valeurs de l'Action ex-droit d'attribution gratuite et du ou des titre(s) financier(s) attribué(s) par Action, si ces derniers sont cotés sur un Marché Réglementé ou assimilé, seront déterminées par référence à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action et le(s) titre(s) financier(s) attribué(s) sont cotés) pendant les trois premières séances de bourse suivant la date d'attribution au cours desquels l'Action ex-droit d'attribution gratuite et le ou les titre(s) financier(s) attribué(s) sont coté(s) simultanément. Si le ou les titre(s) financier(s) attribué(s) ne sont pas coté(s), l'ajustement sera déterminé par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.

7. En cas d'absorption d'Unibail-Rodamco par une autre société ou de fusion avec une ou plusieurs autres sociétés pour former une société nouvelle ou lorsque Unibail-Rodamco procède à une scission, les Obligations donneront lieu à l'attribution d'actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires de la scission.

La société absorbante, la société nouvelle ou la ou les sociétés bénéficiaires des apports-scissions qui se retrouveront débitrices de la présente émission au titre du contrat d'apport seront substituées à Unibail-Rodamco pour l'application des stipulations de la présente émission et en particulier celles destinées à préserver les droits des Obligataires en cas d'opérations financières ou sur titres, et, d'une façon générale, pour assurer le respect des droits des Obligataires dans les conditions légales, réglementaires et contractuelles applicables. Le nouveau Taux de Conversion sera déterminé en multipliant le Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée par le rapport d'échange entre les actions de la société absorbante ou nouvelle ou des sociétés bénéficiaires des apports-scissions et les Actions.

8. En cas de rachat par Unibail-Rodamco de ses propres Actions à un prix supérieur au cours de bourse, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début du rachat et du rapport suivant :

$$\frac{(\text{Valeur de l'Action} + \text{Pc \%} \times (\text{Prix de Rachat} - \text{Valeur de l'Action}))}{\text{Valeur de l'Action}}$$

Pour le calcul de ce rapport :

- « Valeur de l'Action » signifie la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) lors des trois dernières séances de bourse qui précèdent le rachat ;
 - « Pc % » signifie le pourcentage du capital racheté ;
 - « Prix de Rachat » signifie le prix de rachat effectif (par définition supérieur au cours de bourse).
9. En cas d'amortissement du capital, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action avant amortissement}}{\text{Valeur de l'Action avant amortissement} - \text{Montant de l'amortissement par Action}}$$

Pour le calcul de ce rapport, la valeur de l'Action avant l'amortissement sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés de l'Action sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois séances de bourse qui précèdent le jour de l'amortissement.

10. En cas de modification par Unibail-Rodamco de la répartition de ses bénéfices par la création d'actions de préférence, le nouveau Taux de Conversion sera égal au produit du Taux de Conversion en vigueur avant le début de l'opération considérée multiplié par le rapport :

$$\frac{\text{Valeur de l'Action avant la modification}}{\text{Valeur de l'Action avant la modification} - \text{Valeur absolue de la réduction par Action du droit aux bénéfices}}$$

Pour le calcul de ce rapport, (i) la valeur de l'Action avant la modification de la répartition des bénéfices d'Unibail-Rodamco sera déterminée d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois séances de bourse qui précèdent le jour de la modification et (ii) la valeur de la réduction par Action du droit aux bénéfices sera déterminée par un expert indépendant de réputation internationale choisi par Unibail-Rodamco.

Nonobstant ce qui précède, si lesdites actions de préférence sont émises avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou par voie d'attribution gratuite aux actionnaires de bons de souscription desdites actions de préférence, le nouveau Taux de Conversion sera ajusté conformément aux paragraphes 2. ou 6. ci-dessus.

11. Distribution d'un dividende

En cas de paiement par Unibail-Rodamco de tout dividende ou distribution versé, en espèces ou en nature, aux actionnaires (avant tout prélèvement libératoire éventuel et sans tenir compte des abattements éventuellement applicables) (le « **Dividende** ») - étant précisé, que (i) tout Dividende (ou fraction de Dividende) entraînant un ajustement du Taux de Conversion en vertu des paragraphes 1. à 10. ci-dessus ne sera pas pris en compte pour l'ajustement au titre du présent paragraphe 11. et (ii) que tout ajustement consécutif au versement d'un acompte sur Dividende dont la Record Date (telle que définie ci-après) se situe au cours de l'exercice social au titre duquel il se rapporte, ne prendra effet qu'à compter du 1^{er} jour de l'exercice social suivant (à l'exception de tout acompte sur Dividende au titre de l'exercice 2017 dont la Record Date se situe au cours de l'exercice 2017 et qui fera l'objet d'un ajustement immédiat) - le nouveau Taux de Conversion sera calculé conformément à la formule suivante :

$$\text{NTC} = \text{TCA} \times \frac{\text{CA}}{\text{CA} - \text{MDD}}$$

où :

NTC signifie le nouveau Taux de Conversion ;

TCA signifie le dernier Taux de Conversion précédemment en vigueur ;

MDD signifie le montant de Dividendes ; et

CA signifie le cours de l'Action, défini comme étant égal à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours de l'Action constatés sur Euronext Paris (ou, en l'absence de cotation sur Euronext Paris, sur un autre Marché Réglementé ou assimilé sur lequel l'Action est cotée) pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance au cours de laquelle l'Action est cotée pour la première fois ex-Dividende.

La « **Record Date** » est la date à laquelle la détention des Actions est arrêtée afin de déterminer à quels actionnaires, un dividende, une distribution ou une allocation, annoncé ou voté à cette date ou préalablement annoncé ou voté, doit être payé ou livré.

Hypothèses :

Taux de Conversion en vigueur (TCA) : 1 Action par Obligation

Nominal de l'Obligation : 217,28€

Cours de l'Action (CA), moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours de l'Action pendant les trois dernières séances de bourse qui précèdent la séance au cours de laquelle l'Action est cotée pour la première fois ex-Dividende: 270€

Montant de Dividendes (RDD) : 10€

Le Nouveau Taux de Conversion (NTC) est égal à :

$$\text{NTC} = 1 \times [270 / (270 - 10)]$$

$$\text{NTC} = 1,04 \text{ Action par Obligation}$$

(b) Offres publiques

Il est précisé qu'en l'état actuel de la réglementation française, dans le cas où les Actions feraient l'objet d'une offre publique d'achat ou d'échange par un tiers, l'offre devrait également porter sur tous les titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'Unibail-Rodamco et donc sur les Obligations.

En outre, indépendamment de l'obligation à laquelle il est fait référence ci-dessus, dans l'hypothèse où serait initiée une offre publique (achat, échange, mixte, etc.) portant sur les Actions et susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle (tel que défini au paragraphe 4.9.4 (« Remboursement anticipé au gré des Obligataires en cas de Changement de Contrôle ») ci-dessus) ou déposée suite à un Changement de Contrôle, et que ladite offre publique serait déclarée conforme par l'AMF, le Taux de Conversion serait temporairement ajusté comme suit :

$$\text{NTC} = \text{TCA} \times [1 + (\text{PCI} \times \text{J} / \text{JT})]$$

où :

« NTC » désigne le nouveau Taux de Conversion après ajustement ;

« TCA » désigne le dernier Taux de Conversion en vigueur avant la date d'ouverture de l'offre publique ;

« PCI » désigne la prime, exprimée en pourcentage, retenue au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations, que fait ressortir la valeur nominale unitaire des Obligations par rapport au cours de référence de l'Action, soit 35% ;

« J » désigne le nombre de jours entre la date d'ouverture de l'offre publique (inclusive) et la Date d'Amortissement Normal (exclue) ; et

« JT » désigne le nombre de jours entre la Date d'Émission des Obligations (inclusive) et la Date d'Amortissement Normal (exclue), soit 1 930 jours.

L'ajustement du Taux de Conversion stipulé ci-dessus bénéficiera exclusivement aux exercices du Droit d'Attribution d'Actions présentés par les Obligataires auprès de l'intermédiaire chez lequel leurs titres sont inscrits entre (et y compris) (A) le premier jour au cours duquel les Actions peuvent être apportées à l'offre (date d'ouverture) et (B) (i) si l'offre est inconditionnelle, la date qui sera 10 Jours Ouvrés après le dernier jour au cours duquel les Actions peuvent être apportées à l'offre (date de clôture) ; (ii) si l'offre

est conditionnelle, (x) si l'AMF constate que l'offre a une suite positive, la date qui sera dix Jours Ouvrés après la publication par celle-ci du résultat de l'offre ou (y) si l'AMF constate que l'offre est sans suite, la date de publication par celle-ci du résultat de l'offre ; ou (iii) si l'initiateur de l'offre y renonce, la date à laquelle ce renoncement est publié.

(c) Principes généraux applicables aux cas d'ajustement

Dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco réaliserait des opérations pour lesquelles un ajustement n'aurait pas été effectué au titre des paragraphes 2. à 11. ci-dessus et où une législation ou une réglementation ultérieure prévoirait un ajustement, il sera procédé à cet ajustement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et aux usages en la matière sur le marché français.

Sont exclues des cas d'ajustement ci-dessus les émissions consécutives aux augmentations de capital réalisées dans le cadre d'un PEE, de l'attribution d'Actions gratuites aux salariés d'Unibail-Rodamco et d'exercices de stock-options.

En aucun cas une même opération ne pourra donner lieu à l'application de plusieurs ajustements en vertu des paragraphes 2. à 11. ci-dessus, étant entendu que le paragraphe 11. ne prendra pas en compte les distributions de réserves et/ou primes ayant donné lieu à un ajustement du Taux de Conversion en application du paragraphe 5. ci-dessus.

Dans l'hypothèse où Unibail-Rodamco réaliserait une opération pour laquelle plusieurs cas d'ajustement pourraient s'appliquer, il sera fait application en priorité des ajustements légaux.

4.16.8 Règlement des rompus

Lorsque le nombre d'actions total correspondant aux Obligations exercées par un porteur n'est pas un nombre entier, l'Obligataire recevra le nombre entier d'Actions immédiatement inférieur. Dans ce cas, il lui sera versé en espèces, par Unibail-Rodamco, une somme égale au produit de la fraction d'Actions formant rompu par le Cours Moyen de l'Action.

4.16.9 Information des Obligataires en cas d'ajustement du Taux de Conversion

En cas d'ajustement, les Obligataires seront informés au moyen d'un avis publié au BALO conformément aux dispositions de l'article R. 228-92 du Code de commerce (dans la mesure requise par la législation ou la réglementation applicable) et dans un journal financier de diffusion nationale, ainsi que d'un avis de NYSE Euronext ou, le cas échéant, d'un avis publié par l'opérateur de tout autre Marché Réglementé sur lequel les Obligations sont cotées.

En outre, le directoire d'Unibail-Rodamco rendra compte des éléments de calcul et des résultats de tout ajustement dans le rapport annuel suivant cet ajustement.

4.16.10 Incidence de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital

Les informations fournies ci-après, ainsi que les modalités de l'opération feront partie intégrante du rapport complémentaire visé aux articles R. 225-115 et R. 225-116 du Code de commerce. Ce rapport, ainsi que le rapport complémentaire des commissaires aux comptes, seront tenus à la disposition des actionnaires au siège d'Unibail-Rodamco dans

les délais réglementaires et seront portés à leur connaissance lors de la prochaine assemblée générale.

Les calculs ci-dessous ont été effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du groupe au 30 juin 2012, soit 11 693 millions d'euros et du nombre d'Actions composant le capital social d'Unibail-Rodamco au 30 juin 2012, soit 91 961 373 Actions.

Hypothèses retenues pour les besoins des tableaux ci-après :

- Taux de Conversion est égal à 1.
 - Prime d'émission : 35%
1. A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société déciderait de remettre uniquement des Actions nouvelles aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, l'incidence de cette attribution sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital d'Unibail-Rodamco au 30 juin 2012, soit préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci, serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	1,00%
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	0,94%
<hr/>	
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	0,96%
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions, et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	0,91%

^(*) Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 30 juin 2012, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 30 juin 2012, (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 30 juin 2012 et (iv) les obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes émises en avril 2009.

2. A titre indicatif, dans l'hypothèse où la Société déciderait de remettre uniquement des Actions nouvelles aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions l'incidence de l'émission des Obligations et de leur exercice sur la quote-part des capitaux propres consolidés¹ au 30 juin 2012 pour le détenteur d'une Action ne souscrivant pas à l'émission des Obligations serait la suivante :

Hypothèses retenues pour les besoins du tableau ci-après : Taux de Conversion est égal à 1.

	Quote-part des capitaux propres (en euros)
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	127,15€
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	126,94€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ^{(*)(**)}	130,41€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ^{(*)(**)}	130,01€

^(*) Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 30 juin 2012, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 30 juin 2012, (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 30 juin 2012 et (iv) les obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes émises en avril 2009.

^(**) Avant impact des intérêts à verser, le cas échéant, pendant la durée de vie des Obligations.

¹ Les capitaux propres part du groupe avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs sont (i) augmentés de la part des ORA Unibail-Rodamco comptabilisées en dette financière au 30 juin 2012 (soit 0,2 million d'euros) et (ii) augmentés de l'impact sur les capitaux propres des autres instruments dilutifs (soit 757 millions d'euros). Le nombre d'Actions avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs est (i) augmenté des Actions sous-jacentes aux ORAs comptabilisées au 30 juin 2012 (soit 9 780 Actions) et (ii) augmenté des Actions sous-jacentes aux autres instruments dilutifs comptabilisés au 30 juin 2012 (soit 6 112 969 Actions).

3. A titre indicatif, dans l'hypothèse où un montant en espèces et des Actions nouvelles seraient attribués aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, l'incidence de cette attribution sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital d'Unibail-Rodamco au 30 juin 2012, soit préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à celle-ci, serait la suivante, en prenant pour hypothèse :
- un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 217,28€, une Valeur de Conversion égale à 239,01€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
 - un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation soit 217,28€, une Valeur de Conversion égale à 325,92€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
 - un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 217,28€, une Valeur de Conversion égale à 434,56€ et un Taux de Conversion égal à 1.

Participation de l'actionnaire

	Un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	1,00%	1,00%	1,00%
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	0,94%	0,94%	0,94%
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ⁽¹⁾	1,00%	0,99%	0,98%
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions, et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ⁽¹⁾	0,93%	0,93%	0,92%

^(*) Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 30 juin 2012, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 30 juin 2012, (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 30 juin 2012 et (iv) les obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes émises en avril 2009.

4. A titre indicatif, dans l'hypothèse où un montant en espèces et des actions nouvelles seraient attribués aux Obligataires suite à l'exercice de leur Droit d'Attribution d'Actions, l'incidence de l'émission des Obligations et de leur exercice sur la quote-part des capitaux propres consolidés¹ au 30 juin 2012 pour le détenteur d'une Action ne souscrivant pas à l'émission des Obligations serait la suivante en prenant pour hypothèse :
- un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation soit 217,28€, une Valeur de Conversion égale à 239,01€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
 - un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation soit 217,28€, une Valeur de Conversion égale à 325,92€ et un Taux de Conversion égal à 1 ; et
 - un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation soit 217,28€, une Valeur de Conversion égale à 434,56€ et un Taux de Conversion égal à 1.

	Quote-part des capitaux propres (en euros)		
	Un Cours Moyen de l'Action égal à 110% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 150% de la valeur nominale de l'Obligation	Un Cours Moyen de l'Action égal à 200% de la valeur nominale de l'Obligation
Avant émission des Obligations et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	127,15€	127,15€	127,15€
Avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ^(*)	126,94€	126,94€	126,94€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et avant exercice de la totalité des instruments dilutifs ^{(*)(**)}	126,72€	125,58€	124,81€
Après émission des Obligations et exercice du Droit d'Attribution d'Actions et après exercice de la totalité des instruments dilutifs ^{(*)(**)}	126,53€	125,46€	124,74€

^(*) Les instruments dilutifs sont (i) les options de souscription d'Actions accordées par Unibail-Rodamco et non encore exercées au 30 juin 2012, (ii) les Actions gratuites en cas d'acquisition effective au 30 juin 2012, (iii) les obligations remboursables en Actions émises par Unibail-Rodamco et restant en vigueur au 30 juin 2012 et (iv) les obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes émises en avril 2009.

^(**) Avant impact des intérêts à verser, le cas échéant, pendant la durée de vie des Obligations.

¹ Les capitaux propres part du groupe avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs sont (i) augmentés de la part des ORA Unibail-Rodamco comptabilisées en dette financière au 30 juin 2012 (soit 0,2 million d'euros) et (ii) augmentés de l'impact sur les capitaux propres des autres instruments dilutifs (soit 757 millions d'euros). Le nombre d'Actions avant émission des Obligations et après exercice de la totalité des instruments dilutifs est (i) augmenté des Actions sous-jacentes aux ORAs comptabilisées au 30 juin 2012 (soit 9 780 Actions) et (ii) augmenté des Actions sous-jacentes aux autres instruments dilutifs comptabilisés au 30 juin 2012 (soit 6 112 969 Actions).

4.17 Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

4.17.1 Droits attachés aux Actions qui seront attribuées

(a) Actions nouvelles issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

Les Actions nouvelles émises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions seront des Actions ordinaires, soumises à toutes les stipulations statutaires et porteront jouissance du premier jour de l'exercice social au cours duquel le Droit d'Attribution d'Actions a été exercé. Elles auront droit, au titre dudit exercice social et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende par Action que celui qui pourra être perçu au titre des autres Actions portant même jouissance. Elles seront, en conséquence, entièrement assimilées aux dites Actions à compter de la mise en paiement du dividende afférent à l'exercice précédent ou, s'il n'en était pas distribué, après la tenue de l'assemblée annuelle statuant sur les comptes de cet exercice. En cas de détachement d'un acompte sur dividende versé au titre de l'exercice social au cours duquel se situe la Date d'Exercice intervenant avant la livraison, le cas échéant, d'Actions nouvelles, celles-ci bénéficieront de droit de la perception de l'acompte. Cet acompte sera versé en numéraire concomitamment à la livraison des Actions et ce à due proportion du nombre d'Actions livrées.

(b) Actions existantes issues de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

Les Actions existantes remises à la suite de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions seront des Actions ordinaires existantes portant jouissance courante qui conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux Actions, étant entendu que, dans l'hypothèse où un détachement de dividende ou tout autre distribution dont la Record Date interviendrait entre la Date d'Exercice et la date de livraison des Actions, les Obligataires n'auront pas droit à ce dividende ou cette distribution et n'auront droit à aucune indemnité à ce titre.

(c) Stipulations générales

Chaque Action nouvelle ou existante donne droit dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une part égale à la quotité du capital social qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti ou libéré et non libéré, du montant nominal des Actions et du droit des Actions de catégories différentes.

Ces Actions sont par ailleurs soumises à toutes les stipulations statutaires.

Les dividendes sont prescrits dans le délai légal de cinq ans au profit de l'État.

4.17.2 Négociabilité des Actions

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des Actions ordinaires composant le capital d'Unibail-Rodamco.

4.17.3 **Nature et forme des Actions**

Les Actions revêtiront la forme nominative ou au porteur au choix de l'actionnaire.

Les Actions, quelle que soit leur forme, seront obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par Unibail-Rodamco ou son mandataire et/ou un intermédiaire habilité. Elles seront obligatoirement inscrites en comptes tenus selon le cas par :

- CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs purs ;
- un intermédiaire financier habilité du choix de l'actionnaire et CACEIS Corporate Trust mandaté par Unibail-Rodamco pour les titres nominatifs administrés ; et
- un intermédiaire financier habilité du choix de l'actionnaire pour les titres au porteur.

4.17.4 **Prélèvement et retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français**

En l'état actuel de la législation française, les dispositions suivantes résument les conséquences fiscales françaises susceptibles de s'appliquer aux investisseurs qui ne sont pas résidents en France et qui recevront des dividendes à raison des Actions qu'ils détiendront. Ceux-ci doivent néanmoins s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, telle qu'éventuellement modifiée par la convention fiscale internationale signée entre la France et cet État.

1. Prélèvement de 20 % de l'article 208 II C ter du CGI sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français

Pour une description du prélèvement de 20% dû dans l'hypothèse où (i) un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (autres que des personnes physiques) viendrait(en)t à détenir directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes d'Unibail Rodamco, et (ii) les produits perçus par ce ou ces actionnaires ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés français ou à un impôt étranger équivalent, voir pages 247 et 248 du Document de Référence.

2. Retenue à la source sur les dividendes versés à des non-résidents fiscaux français

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font en principe l'objet d'une retenue à la source de 30% ou de 21% lorsqu'ils bénéficient à des personnes physiques qui ont leur domicile fiscal hors de France dans un Etat membre de l'Union Européenne, en Islande ou en Norvège ou de 15% lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un Etat membre de l'Espace Economique Européen, et qui serait imposé selon le régime de l'article 206-5 du CGI s'il avait son siège en France.

Il est recommandé aux investisseurs non-résidents de consulter leur conseil fiscal habituel en ce qui concerne les conditions et modalités d'exonération ou d'application de la retenue à la source au taux réduit prévues par les conventions fiscales applicables, et afin de connaître les modalités pratiques d'application de cette exonération ou réduction telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » d'exonération ou de réduction de la retenue à la source en application des conventions fiscales internationales.

Toutefois, les dividendes distribués par Unibail-Rodamco font l'objet d'une retenue à la source au taux de 55% lorsque ces dividendes sont payés hors de France, dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI. La liste des Etats ou territoires non coopératifs est mise à jour annuellement. Les investisseurs qui pourraient être concernés par cette mesure sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer de son application à leur cas particulier.

4.17.5 Cotation des Actions attribuées

Les Actions nouvelles résultant de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions feront l'objet de demandes d'admission périodiques sur le marché Euronext Paris et, à la date des présentes, sur Euronext Amsterdam, et/ou, à l'avenir, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel les Actions seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution.

Les Actions existantes remises en échange seront immédiatement négociables en bourse.

(a) Assimilation des Actions nouvelles

Les Actions nouvelles provenant de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur les marchés Euronext Paris et, à la date des présentes, sur Euronext Amsterdam, et/ou, à l'avenir, sur tout autre Marché Réglementé sur lequel les Actions seront dans le futur admises aux négociations au moment de leur attribution, en fonction de leur date de jouissance soit directement sur la même ligne que les Actions anciennes soit, dans un premier temps, sur une seconde ligne jusqu'à leur assimilation aux Actions anciennes (code ISIN : FR0000124711).

(b) Autres marchés et places de cotation

A la date des présentes, les Actions sont uniquement cotées sur les marchés Euronext Paris et Euronext Amsterdam de NYSE Euronext.

5 CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions de l'Offre, conditions prévisionnelles et modalités de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

5.1.1.1 Absence de droit préférentiel de souscription et de délai de priorité

L'émission des Obligations sera réalisée sans droit préférentiel de souscription ni délai de priorité au bénéfice des actionnaires. Le droit préférentiel de souscription des actionnaires a été supprimé par l'assemblée générale mixte des actionnaires d'Unibail-Rodamco du 26 avril 2012, dans sa douzième résolution.

5.1.1.2 Intention des principaux actionnaires

La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription de ses principaux actionnaires.

5.1.2 Montant total de l'émission et nombre d'Obligations émises

Il sera émis par Unibail-Rodamco 3 451 767 Obligations pour un montant nominal total de 749 999 933,76 euros. Les Obligations seront émises au pair, soit 217,28 euros par Obligation, payable en une seule fois à la date de règlement-livraison des Obligations.

La valeur nominale unitaire des Obligations a été fixée à 217,28 euros, faisant apparaître une prime de 35% par rapport au cours de référence des Actions correspondant à la moyenne pondérée par les volumes des cours des Actions constatés sur le marché Euronext Paris depuis l'annonce de la transaction jusqu'au moment de la fixation des conditions définitives des Obligations.

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 sont respectivement d'environ 750 millions d'euros et d'environ 743,5 millions d'euros. Le montant maximum des dépenses liées à l'émission des Obligations est estimé à environ 6,5 millions d'euros, soit 0,87% du produit brut d'émission des Obligations.

5.1.3 Délai et procédure de souscription

Le placement auprès des investisseurs institutionnels a été effectué le 11 septembre 2012.

Le placement auprès du public en France sera ouvert du 12 au 14 septembre 2012 à 17 heures inclus.

En toute hypothèse, les personnes physiques disposeront de 3 Jours de Bourse à compter de la date de fixation des conditions définitives des Obligations pour y répondre.

Les ordres de souscription ne sont pas révocables.

Calendrier indicatif de l'émission :

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

La centralisation de l'Offre sera assurée par CACEIS Corporate Trust.

5.1.4 Possibilité de réduire la souscription

Les ordres de souscription dans le cadre du placement institutionnel et de la période de souscription du public en France pourront être réduits en fonction de l'importance de la demande. Les réductions seront effectuées selon les usages professionnels et les intervenants feront leurs meilleurs efforts pour que les souscripteurs dans le cadre de l'offre au public soient servis de manière égalitaire.

5.1.5 Montant minimum ou maximum d'une souscription

Non applicable

5.1.6 Dates – limites et méthodes de libération et de livraison des Obligations

Le prix de souscription des Obligations devra être versé dans son intégralité en numéraire lors de la souscription, soit le 19 septembre 2012.

Le règlement-livraison des Obligations interviendra le 19 septembre 2012.

5.1.7 **Modalités de publications des résultats de l'offre**

NYSE Euronext publiera un avis indiquant le montant nominal définitif de l'emprunt d'Unibail-Rodamco objet du présent Prospectus.

5.2 **Plan de distribution et allocation des Obligations – restrictions de placement applicables à l'offre**

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 monétaires et financier puis, à l'issue du placement et de la fixation des conditions définitives de l'émission, font l'objet d'une offre au public, afin de permettre la souscription du public pour une période de trois Jours de Bourse.

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.

Il n'existe aucune tranche spécifique destinée à un marché particulier. HSBC France, Morgan Stanley et Société Générale Corporate & Investment Banking assureront en concertation avec Unibail-Rodamco les allocations des Obligations offertes. Les souscripteurs non-investisseurs institutionnels seront informés du nombre d'Obligations qui leur a été attribué par leurs intermédiaires financiers.

La diffusion du Prospectus, l'offre ou la vente des Obligations peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Les établissements en charge du placement (tels que mentionnés ci-dessous) se conformeront aux lois et règlements en vigueur dans les pays où les Obligations seront offertes et notamment aux restrictions de placement ci-après.

Restrictions de placement concernant les États-Unis d'Amérique

Ni les Obligations, ni le cas échéant, les Actions à émettre ou remettre lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ne sont et ne seront enregistrées conformément à la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique (U.S. Securities Act of 1933), telle que modifiée (le « **U.S. Securities Act** »). Les Obligations ne peuvent être et ne seront pas offertes, vendues, exercées ou livrées sur le territoire des États-Unis d'Amérique, tel que défini par le Règlement S du U.S. Securities Act, sauf dans le cas d'une exemption ou d'une opération non soumise aux obligations d'enregistrement du U.S. Securities Act.

Par ailleurs, jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter de la date du visa de l'AMF sur le présent Prospectus, une offre de vente ou une vente des Obligations aux États-Unis d'Amérique par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait se révéler être en violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à ce qui précède ou à une exemption des obligations d'enregistrement du U.S. Securities Act.

Aucune enveloppe contenant des ordres de souscription ne doit être postée des États-Unis d'Amérique ou envoyée de toute autre façon depuis les États-Unis d'Amérique et toutes les personnes exerçant leur Droit d'Attribution d'Actions et souhaitant détenir les actions d'Unibail-Rodamco sous la forme nominative, devront fournir une adresse en dehors des États-Unis d'Amérique.

Chaque acquéreur d'Obligations et toute personne exerçant son Droit d'Attribution d'Actions seront réputés avoir déclaré, garanti, et reconnu, en acceptant la remise du présent Prospectus et la livraison des Obligations, qu'ils acquièrent les Obligations dans le cadre d'opérations conformes aux dispositions de la Règle 903 du Règlement S du U.S. Securities Act et dans le cadre d'opérations extraterritoriales (« **offshore transactions** ») telles que définies par le Règlement S du U.S. Securities Act.

Les intermédiaires financiers autorisés ne devront pas accepter les souscriptions d'Obligations ou les exercices des Droits d'Attribution d'Actions faits par des clients qui ont une adresse aux États-Unis d'Amérique et de telles demandes seront non avenues.

Restrictions concernant les États de l'Espace Économique Européen (autres que la France)

Chacun des établissements en charge du placement prend acte du fait que, 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 ;
- (b) à moins de 100, ou si l'Etat Membre Concerné a transposé la disposition concernée de la Directive Prospectus Modificative, 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) par Etat Membre Concerné ; ou
- (c) dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 3(2) de la Directive Prospectus ;

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

Pour les besoins du présent paragraphe, au sens de la Directive Prospectus, (i) l'expression « **offre au public des Obligations** » dans un État membre, ayant transposé la Directive Prospectus (telle que définie ci-après), donné signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre des Obligations et sur les Obligations objet de l'offre, pour mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces Obligations, telle que cette définition a été le cas échéant, modifiée dans l'État membre considéré, (ii) l'expression « **Directive Prospectus** » signifie la Directive 2003/71/CE, telle que transposée dans l'État membre considéré. Ces restrictions de vente concernant les États Membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États Membres ayant transposé la Directive Prospectus et (iii)

l'expression "**Directive Prospectus Modificative**" signifie la Directive 2010/73/UE telle que transposée dans l'Etat membre considéré.

Restrictions de placement concernant le Royaume-Uni

Chacun des établissements en charge du placement reconnaît :

- (a) qu'il n'a communiqué ou distribué et ne communiquera ni ne distribuera des invitations ou incitations à se lancer dans une activité de placement (au sens de l'Article 21 du *Financial and Services Markets Act 2000* (ci-après le « **FSMA** »), reçues par lui et relatives à l'émission ou à la vente des Obligations et des Actions nouvelles ou existantes qui seront remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions conformément au paragraphe 4.16 (« Droit d'Attribution d'Actions ») (ci-après ensemble, les « **Valeurs Mobilières** ») que dans les circonstances où l'Article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à Unibail-Rodamco ; et
- (b) qu'il a respecté et qu'il respectera toutes les dispositions du FSMA applicables à tout ce qu'il a entrepris ou entreprendra relativement aux Valeurs Mobilières, que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni.

Restrictions de placement concernant le Canada, le Japon et l'Australie

Chacun des établissements en charge du placement s'est engagé à ne pas offrir ou vendre les Obligations au Canada, au Japon ou en Australie.

5.3 Prix d'émission des Obligations

Le prix d'émission d'une Obligation a été fixé à 217,28 euros.

5.4 Placement et garantie

5.4.1 Établissements financiers chargés du placement

Les Coordinateurs Globaux et Chefs de File et Teneurs de Livre Associés sont :

- HSBC France, 103 avenue des Champs Elysées 75419 Paris Cedex 08, France
- Morgan Stanley & Co. International plc, 25 Cabot Square, Canary Wharf, E14 4QA Londres, Royaume-Uni
- Société Générale Corporate & Investment Banking, Tour Société Générale, 17, cours Valmy, 92972 Paris La Défense, France

5.4.2 Intermédiaire(s) chargé(s) du service titres des Obligations et du service financier / Agent de Calcul / Agent Centralisateur

Le service titres des Obligations sera assuré par CACEIS Corporate Trust.

La centralisation du service financier de l'emprunt (paiement des intérêts échus, remboursement des titres amortis, versement en numéraire conformément au paragraphe 4.16.3 (« Modalités du Droit d'Attribution d'Actions »), etc.) ainsi que les services d'agent de calcul (l'« **Agent de Calcul** ») et d'agent centralisateur (l'« **Agent Centralisateur** ») seront assurés par CACEIS Corporate Trust :

CACEIS Corporate Trust :
Evelyne LEFORT
Tél. : 01-57-78-32-40
Fax : 01-57-78-32-13
Email : evelyne.lefort@caceis.com

5.4.3 Garantie

La présente offre fera l'objet d'une garantie de placement par HSBC France, Morgan Stanley et Société Générale, agissant en tant que Coordinateurs Globaux et Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, Barclays, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et The Royal Bank of Scotland, agissant en tant que Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, Deutsche Bank AG, London Branch, Goldman Sachs International, J.P. Morgan Securities plc et UBS Limited agissant en tant que Co-Chefs de File et Co-Teneurs de Livre Associés ainsi qu'ABN AMRO Bank N.V., CM-CIC Securities, ING Bank N.V. et Natixis agissant en tant que Co-Chefs de File (ensemble les « **Garants** »), portant sur l'intégralité des Obligations offertes faisant l'objet du placement. Le contrat relatif à cette garantie de placement sera signé le 11 septembre 2012 et comporte une clause de résiliation usuelle pour ce type de contrat (en cas notamment (i) de non-respect par Unibail-Rodamco de l'une des déclarations ou obligations figurant au titre du contrat ; (ii) dans l'hypothèse où l'un des garants, du fait de la défaillance d'un ou plusieurs autres garants, serait tenu de garantir plus de 15% du nombre total d'Obligations qu'il garantit ; (iii) en cas de survenance en France ou à l'étranger, depuis la date de signature du contrat de garantie d'un événement ou d'une circonstance spécifique, pour autant que l'événement ou la circonstance considérée ait un effet qui, de l'avis justifié des Garants, après consultation d'Unibail-Rodamco, serait si important qu'il rendrait impossible ou compromettrait sérieusement, l'émission ou le règlement-livraison des Obligations) et pourra être résilié, jusqu'à la réalisation effective du règlement-livraison des Obligations offertes dans le cadre de la présente opération, par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, pour le compte des Garants en cas de survenance de certains événements.

En cas de résiliation par les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, pour le compte des Garants du contrat de garantie de placement à la suite de la survenance d'un événement visé ci-dessus, la présente opération serait annulée.

Conformément au contrat de garantie, Unibail-Rodamco s'est engagée à l'égard des Garants pendant une période de 90 jours calendaires soit à compter du 19 septembre 2012 jusqu'au 19 décembre 2012 (inclus) et sauf accord préalable écrit des Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés pour le compte des Garants à ne pas :

- (1) procéder à toute émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte ou à toute opération ayant un effet économique équivalent, d'Actions ou d'autres titres de capital d'Unibail-Rodamco ou de titres financiers donnant accès, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, au capital d'Unibail-Rodamco (ensemble, des « **Titres de Capital d'Unibail-Rodamco** ») ou permettre que toute filiale significative annonce, procède à une émission, offre, cession ou promesse de cession, directe ou indirecte ou à toute opération ayant un effet économique équivalent, de Titres de Capital d'Unibail-Rodamco, étant précisé que sont exclus du champ d'application du présent alinéa (1) :
 - (i) les Obligations ainsi que les Actions nouvelles et/ou les Actions existantes qui pourraient être émises ou remises par Unibail-Rodamco en cas d'exercice du Droit d'Attribution d'Actions ;

- (ii) l'émission de Titres de Capital d'Unibail-Rodamco et l'attribution gratuite d'actions, réservées aux salariés, aux mandataires sociaux, ou aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, d'Unibail-Rodamco ou de l'une de ses Filiales ; ainsi que l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions et la remise d'actions dans le cadre de l'exercice d'options de souscription ou d'achat d'actions ;
 - (iii) les prêts de titres aux membres du conseil de surveillance d'Unibail-Rodamco ;
 - (iv) les Actions qui pourraient être émises par Unibail-Rodamco en paiement de dividendes ou d'acomptes sur dividendes ;
 - (v) les Titres de Capital d'Unibail-Rodamco qui pourraient être émis dans le cadre de toute opération de croissance externe (notamment au titre de toute offre publique d'achat ou d'échange initiée par Unibail-Rodamco) ou dans le contexte d'une fusion ou d'un apport, ou en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les Titres de capital d'Unibail-Rodamco ;
 - (vi) les opérations effectuées dans le cadre du contrat de liquidité signé par Unibail-Rodamco ;
 - (vii) les achats et les ventes d'Actions dans le cadre d'un programme de rachat d'Actions ;
 - (viii) les Actions qui pourraient être émises par Unibail-Rodamco du fait du remboursement en Actions des obligations remboursables en actions émises par Unibail-Rodamco, conformément à la Note d'opération ayant reçu le visa de l'AMF n°07-152 du 18 mai 2007 ;
 - (ix) les Actions qui pourraient être émises par Unibail-Rodamco du fait de l'attribution d'Actions nouvelles, conformément à la note d'opération ayant reçu le visa de l'AMF n°09-104 du 21 avril 2009, étant précisé qu'Unibail-Rodamco se réserve expressément le droit de faire usage de sa faculté d'amortissement anticipé telle que celle-ci est plus amplement décrite dans la note d'opération du 21 avril 2009 ;
- (2) conclure tout contrat de swap, prêt, mise en gage, ou convention équivalente transférant ou ayant pour effet de transférer à un tiers, en tout ou partie, les effets économiques de la propriété de Titres de Capital d'Unibail-Rodamco ; et
 - (3) conclure, vendre toute option d'achat et toute option de vente portant sur des Titres de Capital d'Unibail-Rodamco ; et
 - (4) sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessus au sous-paragraphe (ix), annoncer son intention d'effectuer l'une des opérations visées aux paragraphes (1) à (3) ci-dessus.

Le montant global de la commission de garantie et de la commission de placement des Garants s'élève à un maximum de 6 millions d'euros.

6 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations et modalités de négociation

Les Obligations feront l'objet d'une demande d'admission sur le marché Euronext Paris. Leur cotation est prévue le 19 septembre 2012, sous le code ISIN FR0011321330.

Aucune demande d'admission sur un autre marché n'a été demandée et n'est envisagée à ce jour.

Les conditions de cotation des Obligations seront fixées dans un avis qui sera diffusé par Euronext Paris à paraître au plus tard le premier jour de cotation des Obligations, soit le 19 septembre 2012.

6.2 Place de cotation des valeurs mobilières de même catégorie

Unibail-Rodamco a émis le 25 juin 2007 des obligations remboursables en Actions, cotées sur les marchés Euronext Paris et Euronext Amsterdam de NYSE Euronext.

Unibail-Rodamco a émis le 29 avril 2009 des obligations à option de remboursement en numéraire et en actions nouvelles et/ou existantes, cotées sur le marché Euronext Paris.

6.3 Contrat de liquidité

Néant.

6.4 Stabilisation-Interventions sur le marché

Néant.

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 Rapport d'expert

Non applicable.

7.2 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie

Non applicable.

7.3 Notation

Postérieurement au règlement-livraison, Unibail-Rodamco sollicitera l'attribution d'une notation aux Obligations d'une agence de notation de réputation internationale.

Unibail-Rodamco est actuellement notée A (perspective stable) par Standard & Poor's et FitchRatings

7.4 Informations complémentaires concernant les Actions remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

7.4.1 Devise d'émission des Actions

La devise d'émission des Actions serait l'euro.

7.4.2 Droits attachés aux Actions

Droit à dividendes - Droit de participation aux bénéfices

Les actionnaires d'Unibail-Rodamco ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

Les Actions nouvelles émises sur conversion des Obligations donneront droit au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres Actions portant même jouissance.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en Actions (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Les dividendes sont prescrits dans les délais légaux, soit cinq ans, au profit de l'État.

Les dividendes versés à des non-résidents sont en principe soumis à une retenue à la source.

Unibail-Rodamco a modifié ses statuts le 29 avril 2008 afin d'adopter un mécanisme permettant d'identifier les actionnaires dont la situation est susceptible d'entraîner l'exigibilité du prélèvement de 20% et de les rendre débiteurs, vis-à-vis d'Unibail-Rodamco, au moment de la mise en paiement de la distribution, d'une indemnité égale au montant du prélèvement dû en conséquence de ladite distribution. Bien qu'Unibail-Rodamco dispose, en vertu des modifications statutaires effectuées, du droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre d'un tel actionnaire et les sommes devant être mises en paiement à son profit, il n'est pas certain qu'Unibail-Rodamco soit toujours en mesure d'appliquer efficacement ladite compensation et donc de recouvrer sa créance sur l'actionnaire en cause.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux Actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Chaque Action donne droit à une voix, sauf application de dispositions légales impératives limitant le nombre de voix dont peut disposer un actionnaire (article L. 225-122 du Code de commerce).

Conformément à l'article 9 bis des statuts, tout actionnaire venant à posséder un nombre d'Actions égal ou supérieur à 2% du nombre total des Actions ou à un multiple de ce pourcentage, est tenu dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de chacun de ces seuils de participation, d'informer Unibail-Rodamco du nombre d'Actions qu'il possède, par lettre recommandée adressée, avec accusé de réception, au siège social.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les Actions comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs Actions, un droit de préférence à la souscription des Actions en numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel (article L. 225-132 du Code de commerce).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des Actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

Clause de rachat - Clause de Conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des Actions.

7.4.3 Résolutions et autorisations en vertu desquelles les Actions seront remises lors de l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

Voir paragraphe 4.12 (« Résolutions et décisions en vertu desquelles les Obligations sont émises »).

7.4.4 Cotation des Actions nouvelles ou existantes émises ou remises sur l'exercice du Droit d'Attribution d'Actions

Voir paragraphe 4.17.5 (« Cotation des Actions attribuées »).

7.4.5 Restriction à la libre négociabilité des Actions

Voir paragraphes 4.17.2 (« Négociabilité des Actions »).

7.4.6 Réglementation française en matière d'offres publiques

Unibail-Rodamco est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et au retrait obligatoire.

7.4.7 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un Marché Réglementé.

7.4.8 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue d'une offre publique de retrait) et 237-14 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un Marché Réglementé.

7.4.9 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital d'Unibail-Rodamco durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'acquisition émanant de tiers n'a été lancée sur le capital d'Unibail-Rodamco durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

8 MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT UNIBAIL-RODAMCO ET SON GROUPE

La présente section complète et actualise les informations significatives contenues dans le Document de Référence d'Unibail-Rodamco, établi conformément aux dispositions de l'Annexe I du Règlement (CE) 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 tel que modifié par le Règlement délégué n°486/2012 de la Commission du 30 mars 2012, ainsi que dans le Rapport Financier Semestriel.

8.1 Rappel de l'information prévisionnelle et rapport des commissaires aux comptes y afférent

Informations prévisionnelles

Pour 2012, le Groupe reste confiant quant à la croissance future de ses loyers. Cette perspective repose sur des fondamentaux solides : une vacance faible, des taux d'effort limités de la part des commerçants, des loyers de renouvellement en hausse. De plus, le coût de la dette reste contenu à un niveau faible. L'impact de la crise de la zone Euro sur la consommation et sur la situation des enseignes ne peut être ignoré. Malgré ce contexte, le Groupe est confiant sur sa capacité à atteindre son objectif de croissance de 4% du résultat net récurrent par action en 2012.¹

Rapport des commissaires aux comptes sur les prévisions de résultat net récurrent consolidé part du groupe par action

Monsieur le Président du Directoire,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de résultat net récurrent consolidé part du groupe par action de la société Unibail-Rodamco incluses dans la partie 8.1 de son prospectus daté du 11 septembre 2012.

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux prévisions.

Il nous appartient d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2 du règlement (CE) N° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

¹ L'ensemble des baux en portefeuille des régions du Groupe ont été projetés jusqu'à leur prochaine échéance et pour chacun d'eux une hypothèse de renouvellement, de re-commercialisation ou de vacance lorsque la rénovation de l'actif est planifiée, est chiffrée sur la base des loyers et conditions de marché. Les hypothèses d'indexations ont été fixées de façon prudente quand les indices de référence n'étaient pas encore connus ; au 30 juin 2012, l'indexation affectant le résultat 2012 était connue pour une grande partie des baux en place. Les revenus locatifs et de prestation de service de l'activité Congrès-Expositions sont budgétés en tenant compte de la périodicité des manifestations, et du carnet de commandes connu au 30 juin 2012 complété d'opérations projetées. Sont pris en compte les investissements nécessaires à la réalisation des projets engagés et à l'entretien du patrimoine du Groupe, ainsi que les effets des cessions envisagées de quelques actifs matures ou non stratégiques. Les frais financiers résultent des mouvements de cash-flow générés par les opérations prévues au budget et d'hypothèses de taux d'intérêts découlant des anticipations du marché (taux forward) ; les effets des outils de couverture mis en place par le Groupe sont intégrés au calcul des frais financiers du budget. Les impôts sont déterminés sur la base des résultats nets et des taux d'imposition de chaque pays. Par nature, les éléments pris en compte pour la détermination de ce budget sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiés en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique et financier actuel.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont comporté une évaluation des procédures mises en place par la direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations historiques de la société Unibail-Rodamco. Elles ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

A notre avis :

- les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée,
- la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société Unibail-Rodamco pour l'établissement de ses comptes consolidés.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 11 septembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

Deloitte et Associés

Ernst & Young Audit

Damien Laurent

Benoit Schumacher

Christian Mouillon

8.2 Évènements récents

Acquisition en Allemagne

A la suite de l'annonce faite le 14 juin 2012, Unibail-Rodamco a annoncé le 3 août 2012 la finalisation de l'acquisition d'une participation dans mfi AG.

Le Groupe a également finalisé l'acquisition de 50% du centre commercial Ruhr-Park

Emission d'un emprunt obligataire

Unibail-Rodamco a émis avec succès le 25 juillet 2012 une obligation de 6 ans arrivant à échéance le 1^{er} août 2018 pour un montant total de 750 millions d'euros.

L'obligation offre un coupon fixe de 2,25%. L'émission a été 4 fois sursouscrite, le livre d'ordres atteignant plus de 3 milliards d'euros en moins d'une heure et demie.

Les fonds issus de cette émission permettront de renforcer les liquidités du Groupe.

Unibail-Rodamco a également réalisé, début septembre 2012, un abondement de sa souche obligataire existante de 200 millions d'euros arrivant à maturité en mai 2022, pour un montant complémentaire de 225 millions d'euros.

Composition de l'actionnariat d'Unibail-Rodamco

A la connaissance de la Société, sur la base des déclarations de franchissement de seuils qu'elle a reçues, le tableau suivant contient les informations relatives à l'actionnariat la Société, à la date de rédaction du résumé du Prospectus :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
APG Asset Management*	6 898 155	7,48%
Autres (public)	84 689 817	91,84%
Mandataires sociaux	363 939	0,39%
Plan d'Epargne Entreprise	263 643	0,29%
Total	92 215 554	100,00%

* APG Asset Management administre aux Pays-Bas des régimes de retraite collectifs notamment pour les personnels de l'éducation, le gouvernement et les secteurs de la construction, des sociétés de logement et les sociétés d'énergie et des services publics ainsi que l'emploi social ou protégé. (source : site Internet APG Asset Management)

Au 31 août 2012, le nombre d'actions composant le capital social s'élève à 92 215 554, le nombre d'ORAs en circulation s'élève 7 825 et le nombre d'ORNANES 2009 (voir ci-dessous) en circulation s'élève 3 928 639.

ORNANE 2009

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

Elles sont comptabilisées comme une dette à la juste valeur dans l'état de situation financière consolidée d'UR, pour un montant de 779,6 millions d'euros au 30 juin 2012.

La conversion, pouvant faire suite à une notification de remboursement anticipé, de la totalité des ORNANE 2009 en circulation entrainerait au plan comptable (sur la base des comptes consolidés au 30 juin 2012) :

- la constatation d'une dette financière de 575,0 millions d'euros correspondant au financement nécessaire au remboursement en numéraire des ORNANES 2009 à leur valeur nominale, et l'extinction de la dette de 779,6 millions d'euros mentionnée ci-dessus ; et
- une augmentation des capitaux propres consolidés du groupe d'un montant de 204,6 millions d'euros, provenant de la création d'actions nouvelles correspondant à la performance payable en action au-delà de leur valeur nominale. Sur la base d'un cours de bourse de référence de 141,5087 euros au 30 juin 2012, la conversion entrainerait la création de 1 318 912 actions nouvelles.

Unibail-Rodamco se réserve le droit de faire usage de sa faculté d'amortissement anticipé des ORNANE 2009, conformément aux stipulations de la note d'opération visée par l'AMF le 21 avril 2009 (paragraphe 4.9.3 « Amortissement anticipé par remboursement au gré d'Unibail-Rodamco »).