

Assemblée Générale Mixte

28 avril 2010

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Nous avons l'honneur de vous inviter à participer à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires qui se tiendra le **Mercredi 28 avril 2010, à 10 heures 30**, au

CNIT - Amphithéâtre Goethe, Niveau D
2 Place de la Défense - 92 053 Paris La Défense

A l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

I. RÉOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1) Rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes sur les opérations de l'exercice 2009 ; approbation des comptes de l'exercice 2009 ;
- 2) Approbation des comptes consolidés ;
- 3) Affectation du résultat et distribution ;
- 4) Distribution d'une somme prélevée sur le poste de "prime d'apport " ;
- 5) Rapport spécial des Commissaires aux comptes ; approbation des opérations visées par les articles L225-86 et suivants du Code de commerce ;
- 6) Renouvellement du mandat de M. Frans J.G.M. Cremers en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- 7) Renouvellement du mandat de M. François Jaclot en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- 8) Autorisation à conférer au Directoire en vue de permettre à la Société d'intervenir sur ses propres actions ;

II. RÉOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 9) Délégation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues ;
- 10) Pouvoirs pour les formalités.

Vous trouverez ci-joint les informations relatives à la tenue de l'Assemblée, à son contenu ainsi qu'aux conditions et modalités de participation.

Avec nos remerciements, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, Cher Actionnaire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directoire

Rapport complémentaire du Directoire sur les résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires du 28 avril 2010

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte afin de vous rendre compte notamment de l'activité et des résultats de votre Société au cours de l'exercice 2009 et soumettre à votre approbation :

- les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2009 ;
- l'affectation du résultat ;
- la distribution d'une somme prélevée sur le poste "prime d'apport" ;
- les conventions et engagements réglementés ;
- le renouvellement des mandats de deux membres du Conseil de Surveillance ;
- les autorisations à conférer à votre Directoire pour faire acquérir ou annuler par la Société ses propres titres ;
- les pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

A. Exposé sommaire

Une performance opérationnelle qui résiste à la conjoncture

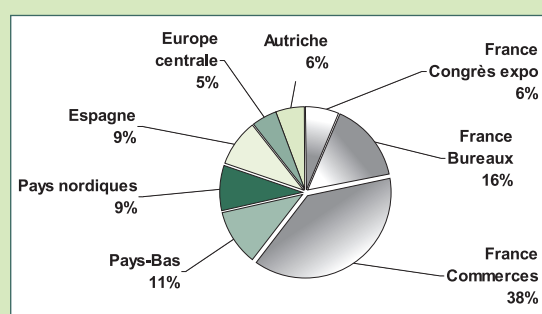
Malgré une situation économique difficile, le Groupe termine l'année 2009 sur une croissance solide de ses résultats, en ligne avec les projections. La qualité du portefeuille immobilier a largement permis de limiter l'impact de la crise sur les revenus locatifs, tandis que les équipes d'Unibail-Rodamco ont redoublé d'efforts pour créer la préférence auprès des locataires et des visiteurs.

Le résultat net récurrent par action a augmenté, en ligne avec les projections du Groupe, pour atteindre 9,19 euros soit une croissance de 7,1% comparé à 2008 ; ceci résulte à la fois d'une augmentation des loyers nets et d'un coût de la dette maîtrisé.

L'année 2009 a été marquée par une contraction de 15,2% de l'actif net réévalué par action qui s'établit à €128,20 à fin 2009, principalement due à une croissance des taux de rendement exigés par les investisseurs en immobilier commercial. Toutefois, cette baisse a été essentiellement concentrée sur le premier semestre. On a pu observer un retour d'intérêt des investisseurs sur le second semestre, durant lequel les valeurs d'expertise des actifs se sont stabilisées.

Principes comptables et périmètre de consolidation

Aucun changement significatif n'est intervenu sur le périmètre de consolidation au cours de l'année 2009.



Le Groupe est organisé d'un point de vue opérationnel en six régions : France, Pays-Bas, Espagne, Pays nordiques, Europe centrale et Autriche. La France, qui représente une part substantielle des trois activités du Groupe, est divisée en trois segments : Centres commerciaux, Bureaux et Congrès-Expositions. Dans les autres régions, l'activité Centres commerciaux est très largement dominante.

La répartition du portefeuille d'actifs par région est présentée ci-contre, en valeur nette au bilan consolidé au 31 décembre 2009.

Les comptes consolidés d'Unibail-Rodamco sont établis en conformité avec le référentiel IFRS¹ ainsi qu'avec les recommandations de l'EPRA².

Les principes comptables sont sans changement par rapport à l'année précédente, à l'exception de l'amendement de la norme IAS40 portant sur la comptabilisation des immeubles de placement en cours de construction. Cette règle impose la comptabilisation des immeubles en cours de construction à leur juste valeur dès lors que cette juste valeur peut être déterminée de façon fiable. Si tel n'est pas le cas, ces immeubles restent comptabilisés au coût. Au 31 décembre 2009, 6 projets en cours ont été comptabilisés à leur juste valeur.

COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ CENTRES COMMERCIAUX

En 2009, les effets de la crise économique ont rejailli sur l'emploi, le pouvoir d'achat et la confiance des consommateurs qui ont développé de nouvelles habitudes de consommation motivées par le rapport qualité-prix. De nombreux concepts d'enseignes devenus moins attractifs pour les consommateurs ont traversé une période difficile sans toutefois qu'aucune faillite majeure ne soit enregistrée en Europe continentale. Parallèlement, un certain nombre d'innovations a vu le jour et les enseignes internationales sont de plus en plus intéressées par le marché de l'Europe continentale.

¹ Tel qu'adopté dans l'Union européenne au 31 décembre 2009.

² European Public Real-estate Association

Dans le contexte actuel, la clé de la réussite réside dans la différenciation. C'est pourquoi Unibail-Rodamco met tout en œuvre pour améliorer l'environnement de ses centres commerciaux : concept de la Welcome Attitude (basé sur le bien-être et les services à valeur ajoutée), lancement d'opérations marketing sur mesure destinées à stimuler la fréquentation et les ventes, renouvellement de l'offre par l'introduction d'enseignes « premium ».

Le total des loyers nets consolidés s'est élevé à 941,6 M€ en 2009, soit une progression de 6,1% par rapport à 2008.

Cette progression de 54,2 M€ provient :

1. des acquisitions : Shopping City Süd à Vienne en mai 2008, La Maquinista à Barcelone et Habaneras à Torrevieja en juillet 2008 et l'Aquaboulevard à Paris en décembre 2008.
2. des livraisons de nouveaux centres commerciaux ou d'extensions : Rivétoile à Strasbourg en octobre 2008, l'extension de Forum Nacka à Stockholm en octobre 2008, Arkady-Pankrac à Prague en novembre 2008, Docks 76 à Rouen en avril 2009, Docks Vauban au Havre en octobre 2009 et l'extension de la galerie commerciale du Cnit à Paris en octobre 2009.
3. de l'effet des cessions en raison principalement de la vente de commerces de pied d'immeuble en Belgique en 2008, aux Pays-Bas en 2008 et 2009 et dans une moindre mesure d'un actif en Allemagne fin 2008.
4. et de la progression de 3,9% des loyers à périmètre constant.

L'activité locative a été soutenue en 2009. Au total, 101,7 M€ de loyers minimums garantis ont été signés permettant d'enregistrer une hausse de loyer minimum garanti de 21%, comparés à 95,7 M€ signés en 2008, et une hausse moyenne de 25% sur l'ensemble de l'année 2008.

La taille du portefeuille de centres commerciaux du Groupe et sa répartition géographique sont indéniablement des atouts majeurs dans les négociations avec les chaînes internationales. De nouvelles enseignes phares ont été introduites avec succès dans les centres d'Unibail-Rodamco tels que MAC, Apple, Desigual, Van Graaf, American Apparel...

Au 31 décembre 2009, le portefeuille des baux du pôle centres commerciaux du Groupe représente un montant cumulé de loyers en année pleine, hors loyers variables et autres produits, de 977,8 M€ (contre 937,7 M€ à fin 2008).

Le taux de vacance financière enregistre une légère augmentation de 1,8% à fin 2008 à 1,9% à fin 2009.

Unibail-Rodamco a investi 510,5 M€ (part du groupe) dans son portefeuille de centres commerciaux en 2009 principalement pour les travaux de construction de nouveaux centres ou d'extensions.

A fin 2009, l'ensemble des projets de développement d'Unibail-Rodamco représente 684.044 m² de surfaces commerciales, pour un investissement total estimé de 3,2 Md€.

Dans la continuité de sa politique de cession des immeubles hors de sa cible stratégique, le Groupe a cédé 324,2 M€ d'actifs, dont 99% constitué de commerces de pied d'immeuble aux Pays-Bas. Le Groupe a également décidé de sortir du projet de centre Metropolis à Moscou.

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine de centres commerciaux inscrite au bilan s'élève à 15,7 Md€ hors droits et frais. La variation de juste valeur des immeubles de placement génère une charge de 1.643,4 M€ au compte de résultat 2009, dont 1.346,3 M€ étaient déjà enregistrés au 30 juin 2009.

BUREAUX

Le portefeuille d'actifs de bureaux d'Unibail-Rodamco est concentré à Paris dans le Quartier Central des Affaires et à La Défense.

Avec 1,8 millions de m² placés en 2009, le volume de transactions sur le marché des bureaux de la région parisienne a affiché un recul de 24% par rapport à 2008.

Le ralentissement de la demande placée, l'accélération des départs de locataires et la livraison de nouvelles surfaces ont conduit à une augmentation de 32 % des surfaces immédiatement disponibles en région parisienne. Fin 2009, elles s'élevaient à 3,6 millions de m².

Le taux de vacance en région parisienne s'élevait à 6,8% fin 2009 (contre 5,4% fin 2008), avec une grande disparité entre les différentes zones. Le taux de vacance dans le Quartier Central des Affaires (QCA) a légèrement augmenté pour atteindre 6,2%. La Défense se distingue par un taux de vacance particulièrement bas de 4,5%.

Dans le QCA, les loyers ont chuté en moyenne d'environ 10% sur l'année avec un début de stabilisation des loyers « prime » au second semestre.

Le marché de l'investissement a montré des signes de reprise au second semestre 2009, laissant augurer que le volume d'investissement a atteint son niveau plancher.

Les loyers nets consolidés du portefeuille de bureaux d'Unibail-Rodamco ont atteint 219,6 M€ en 2009.

La baisse de 9,5 M€ en 2009 par rapport à 2008 provient des cessions réalisées en 2008 et 2009. A périmètre constant, les loyers nets ont progressé de 9.1%, dont 6.9% du fait de l'indexation.

En 2009, 96.021 m² ont été loués ou reloués pour un montant total de loyer de 41 M€.

Au 31 décembre 2009, le portefeuille des baux du Pôle Bureaux représente un montant cumulé de loyers en année pleine de 235,5 M€.

La vacance financière ressort à 5,5% sur le portefeuille global (9,8% au 31 décembre 2008). En France, le taux de vacance financière diminue de 10% à fin 2008 à 4,3% à fin 2009, du fait principalement des locations signées sur le Cnit Paris-La Défense avec la SNCF et l'ESSEC.

Unibail-Rodamco a investi 261,9 M€ dans le secteur des bureaux en 2009 (en part du Groupe) pour l'acquisition d'un immeuble à Paris et la poursuite des constructions en cours (Tour Oxygène à Lyon) et les projets de La Défense et Levallois.

Le Groupe a cédé 399,3 M€ d'actifs de bureaux en 2009, principalement en France et accessoirement en Suède et aux Pays-Bas. Les cessions en France ont été réalisées à des prix supérieurs de 8,3% par rapport aux valeurs d'expertise du 30 juin 2009.

Les actifs de bureaux d'Unibail-Rodamco sont valorisés à 3,7 Md€ hors droits au bilan au 31 décembre 2009.

La variation de juste valeur des immeubles de bureaux depuis le 31 décembre 2008 a généré une perte au compte de résultat de 385,6 M€.

CONGRÈS-EXPOSITIONS

Cette activité, exclusivement localisée en France comprend la détention et la gestion immobilière des sites de congrès expositions (Viparis) et l'organisation d'événements (Comexposium). Ces deux activités sont détenues conjointement avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (CCIP). Viparis est géré et consolidé en intégration globale par Unibail-Rodamco tandis que Comexposium est contrôlé par la CCIP et consolidé par mise en équivalence par Unibail-Rodamco.

La crise économique et le risque de pandémie grippale ont eu une influence sur les performances de l'activité Congrès-Exposition en 2009. Même si les salons grands publics ont vu leur fréquentation augmenter de 4,2%, plusieurs manifestations ont enregistré une légère baisse de visitorat (-0,4%).

Le taux d'occupation total des sites a chuté de plus de 9% par rapport à 2007 (année comparable compte tenu de la saisonnalité des manifestations). Plusieurs grands salons, comme le Mondial du 2 Roues et le Mondial Coiffure Beauté, ont été annulés ou reportés.

Au total, 915 manifestations ont été organisées sur tous les sites Viparis en 2009. La crise n'a eu qu'un faible impact sur bon nombre de grandes manifestations devenues des rendez-vous incontournables pour le grand public, comme le Salon de l'Agriculture (créé en 1926), le Mondial de l'Automobile (1962), le Salon Nautique (1962), la Foire de Paris (1926) et Maison et Objet (1998).

Malgré un environnement externe difficile et grâce à la maîtrise des frais de fonctionnement, le résultat d'exploitation de Viparis s'élève à 118,1 M€, en progression de 4,7% par rapport à 2007. Par rapport à 2008 (127,4 M€), ce résultat est en retrait de 7,3%.

Le carnet des manifestations 2010 déjà signées est satisfaisant et représente 92% de l'objectif annuel, à comparer à 86% à fin 2008 et un niveau moyen constaté sur les années antérieures de 85 à 90%.

La contribution de Comexposium au résultat récurrent du Groupe en 2009 s'élève à 7 M€ (10,4 M€ en 2008).

Après prise en compte des résultats nets des baux long terme des hôtels Méridien-Montparnasse (Paris) et Hilton-Cnit (Paris La Défense) rattachés à ce secteur d'activité, et après déductions des charges d'amortissements, le résultat opérationnel du pôle Congrès Expositions s'élève à 125,9 M€ en 2009, contre 139,1 M€ en 2008.

RÉSULTATS 2009

Au 31 décembre 2009, la dette financière brute consolidée s'élevait à 7.365 M€. Le taux moyen de refinancement du Groupe s'est élevé à 4% en 2009 générant une charge de 282.1 M€ impactant le résultat récurrent.

L'effet de l'impôt sur les sociétés est limité aux pays qui ne bénéficient pas de régimes fiscaux spécifiques pour les sociétés foncières tels qu'ils existent en France et aux Pays-Bas. En 2009, le résultat récurrent enregistre un profit d'impôt de 0,6 M€.

Les activités du Groupe aux Pays-Bas ne seront plus éligibles au régime de transparence fiscale (FBI) à compter du 1er janvier 2010. Unibail-Rodamco continue de bénéficier du régime SIIC en France. Malgré le peu de différences entre les deux régimes, les autorités fiscales néerlandaises ont considéré que les activités du Groupe ne lui permettaient plus d'être éligible au régime FBI. Ce nouveau contexte fiscal ne devrait pas avoir d'impact significatif sur le résultat récurrent du Groupe pour les années à venir compte tenu des importantes pertes fiscales reportables aux Pays-Bas, conséquence des baisses des valeurs d'actifs immobiliers depuis la fusion d'Unibail et de Rodamco et de la mise en œuvre d'autres dispositions.

Le résultat net consolidé part du groupe affiche une perte de 1.467,8 M€ en 2009, se décomposant en :

- + 836,3 M€ de résultat net récurrent
- - 2.304 M€ résultant des cessions et des variations de valeur des actifs immobiliers et des instruments financiers.

Le résultat net récurrent par action 2009 s'élève à 9,19 €, soit une progression de 7,11% par rapport à 2008.

DISTRIBUTION

Il sera proposé à l'Assemblée Générale de décider une distribution de 8.00 € par action prélevée sur le poste « primes d'émission ». Cette distribution représente 87% du résultat net récurrent, en ligne avec la politique de distribution établie par le Groupe.

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 28 avril 2010, elle sera mise en paiement le 10 mai 2010.

ÉVÈNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.

Le 5 février 2010, le Groupe a annoncé qu'un accord avait été signé avec Simon Property Group et Ivanhoe-Cambridge pour l'acquisition de leur portefeuille de centres commerciaux en France et en Pologne et la constitution de structures communes pour développer 5 projets en France. Cette transaction valorise les actifs sous-jacents à 715 M€ (hors droits). Sous réserve de l'autorisation des autorités polonaises de régulation de la concurrence, elle devrait être définitivement réalisée au premier semestre 2010.

PERSPECTIVES

Les commerçants ont enregistré une croissance de leur chiffre d'affaires pendant la période de Noël et on observe sur la fin 2009 et le début 2010, un rebond des demandes d'ouverture de nouveaux points de vente. A cela s'ajoute une reprise manifeste de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier commercial. L'année 2010 s'ouvre donc avec des signes tangibles de reprise.

Pour autant, 2010 est attendue comme une année de transition pour ce qui concerne le résultat net récurrent par action du Groupe, avec une croissance faible comprise entre 0% et 2%.

Cette situation résulte de la combinaison inhabituelle de plusieurs facteurs :

- i) un taux d'indexation des loyers exceptionnellement bas voire négatif ;
- ii) la perte de loyers due aux cessions réalisées, avec une faible contrepartie d'économie de frais financiers ;
- iii) le maintien de certaines incertitudes économiques et d'une faible consommation ;
- iv) un niveau modeste de livraison de nouvelles surfaces en 2010.

Au-delà de 2010, la perspective à moyen et long terme de croissance du résultat net récurrent du Groupe reste très positive. Elle s'appuiera sur la capture du potentiel de réversion des loyers, l'accélération de la rotation des enseignes, les livraisons des projets et rénovations en cours et la poursuite des efforts pour réduire les coûts administratifs et de gestion.

Compte tenu de la visibilité des revenus du Groupe et de la solidité de sa situation financière, la politique de distribution, qui est l'une des plus favorables du secteur, sera maintenue.

B. Analyse commentée des résolutions

Afin de vous permettre d'émettre votre vote en toute connaissance, votre Directoire tient à vous préciser la portée des résolutions soumises à votre approbation. Cette analyse étant avant tout informative et pédagogique, vous êtes invités à prendre connaissance du texte intégral de chacune des résolutions.

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

• Résolutions n° 1 et n° 2 : Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Les résolutions n° 1 et 2 ont pour objet de soumettre à votre approbation :

- les comptes sociaux de l'exercice 2009,
- les comptes consolidés de l'exercice 2009.

• Résolutions n° 3 et n° 4 : Distribution totale de 8 € par action au titre de l'exercice 2009.

Les résolutions n° 3 et n° 4 vous proposent de décider une distribution totale de 8 € par action au titre de l'exercice 2009.

La résolution n° 3 vous invite à procéder à l'affectation de la perte de l'exercice 2009 en report à nouveau.

La résolution n° 4 vous invite à décider une distribution d'un montant de 8 € par action par prélèvement sur le poste « prime d'apport ».

La distribution ainsi réalisée revêtirait le caractère de remboursement d'apport conformément aux dispositions de l'article 112-1° du Code Général des Impôts.

Il vous est par ailleurs proposé de donner mandat au Directoire à l'effet d'ajuster le cas échéant le montant définitif de la distribution prélevé sur la prime d'apport en raison du nombre d'actions de la société éventuellement émises entre le 31 décembre 2009 et le jour de bourse (inclus) précédant la date de mise en paiement de la distribution (le 10 mai 2010). Le nombre de titres en circulation et le montant prélevé à due concurrence sur la prime d'apport pourraient varier entre ces deux dates en raison :

- des levées d'options de souscription d'actions déjà attribuées (pouvant porter création d'un montant maximum de 582 720 actions),
- de la demande d'attribution d'actions par les porteurs d'ORA (pouvant porter création a minima de 20 077 actions, ce nombre pouvant varier par application de la parité de remboursement permettant aux porteurs de verser une soulte pour obtenir une action complémentaire tel que prévu à la note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 18 mai 2007 sous le numéro 07-153),
- de la demande d'attribution d'actions par les porteurs d'ORNANE, éventuellement possible dans certaines conditions très limitées qui, à la date de rédaction du présent rapport, ne sont pas remplies. Ces conditions sont décrites dans la note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 avril 2009 sous le n° 09-0104. Si les porteurs d'ORNANE pouvaient être amenés à demander l'attribution d'actions, au maximum 189 288 actions pourraient être créées.

Compte tenu de ce qui précède, le nombre de titres en circulation à la date de mise en paiement pourrait être de l'ordre de 92 056 634. Le montant total de la distribution pourrait donc s'élever à 736 453 072 €. La prime d'apport d'un montant 6 651 894 341,36 € pourrait en conséquence être ramenée à 5 915 441 269,36 €.

Conformément aux dispositions légales, les porteurs d'ORA et les porteurs d'ORNANE sont informés qu'ils bénéficieront d'un ajustement de la parité selon les modalités prévues par la note d'opération relative à leur émission. Les titulaires d'options de souscription d'actions bénéficieront d'un ajustement des conditions d'exercice, conformément aux dispositions légales et réglementaires. Ces ajustements feront l'objet d'une information de la Société.

• Résolution n° 5 : Approbation des conventions réglementées

La résolution n° 5 est relative à l'approbation des conventions et engagements visés aux articles L 225-86 et suivants du Code de Commerce qui imposent de porter à la connaissance des actionnaires les conventions et engagements intervenus entre sociétés ayant des dirigeants communs ou entre la Société et un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote.

Les conventions et engagements réglementés autorisés au cours de l'exercice 2009 sont :

- les contrats de garanties sociales (type GSC - Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise) et de retraite complémentaire à cotisations définies conclus au bénéfice de M. Jaap Tonckens, lors de sa nomination à effet du 1er septembre 2009, en qualité de membre du Directoire ;
- un avenant au pacte d'actionnaires conclu par la Société avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris lors du rapprochement de leurs activités de Congrès Expositions et Organisation de Salon en France en 2008.

Le détail des conventions et engagements réglementés conclus au cours d'exercices antérieurs et qui ont continué de produire des effets durant l'exercice 2009 sont :

- les conventions de financement et de garanties intra-groupe,
- les contrats de garanties sociales (type GSC - Garantie Sociale des Chefs et Dirigeants d'Entreprise et de retraite complémentaire à cotisations définies) conclus au bénéfice des autres membres du Directoire, depuis 2007.

L'ensemble de ces conventions et engagements réglementés font l'objet du rapport spécial des Commissaires aux Comptes inclus dans le Rapport annuel (version française pages 174 et 175). Les Commissaires aux Comptes en feront communication lors de leur intervention à l'Assemblée Générale.

• Résolutions n° 6 et n° 7 : Renouvellement de membres du Conseil de Surveillance

Les résolutions n° 6 et 7 vous invitent à vous prononcer sur le renouvellement du mandat de deux membres du Conseil de Surveillance, nommés lors de l'Assemblée Générale du 14 mai 2009 relative à la transformation de la Société en Société Européenne avec effet au 15 mai 2009, pour la durée restant à courir du mandat qui leur avait été confié avant la transformation de la Société en Société Européenne. Conformément aux dispositions des statuts et dans la droite ligne du Code Afep-Medef auquel votre Société adhère, la durée de leur mandat initial a été fixée afin de permettre un renouvellement régulier et échelonné dans le temps des membres du Conseil de Surveillance. Il vous est proposé de renouveler pour une période de trois ans, les mandats de :

- Monsieur Frans Cremers, *membre indépendant*, membre du Comité d'Audit.
- Monsieur François Jaclot, *membre indépendant*, Vice-Président du Conseil de Surveillance et Président du Comité d'Audit.

Ces deux membres du Conseil de Surveillance ont été qualifiés de *membres indépendants* par le Conseil de Surveillance sur recommandation de son Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations dans le cadre de sa revue annuelle (janvier 2010) tant au regard des critères de la charte du Conseil de Surveillance de la Société¹ que de ceux établis par le Code Afep-Medef.

L'ensemble des informations relatives aux membres du Conseil de Surveillance figure dans le rapport annuel (pages 194 à 197) disponible sur le site internet www.unibail-rodamco.com ou sur simple demande adressée au siège de la Société. Un résumé des curriculum vitae des membres du Conseil de Surveillance dont il est proposé le renouvellement des mandats est joint en annexe à la présente convocation.

• Résolution n° 8 : Programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée

Il vous est demandé de reconduire l'autorisation donnée en 2009 afin de permettre à votre Société d'acquérir (sauf en période d'offre publique) conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce une fraction de ses propres actions, celles-ci pouvant ensuite être conservées, cédées, apportées ou annulées, en fonction des objectifs poursuivis par la Société.

Cette autorisation annulerait et remplacerait l'autorisation précédemment donnée par l'Assemblée Générale le 14 mai 2009 dans sa 10ème résolution.

Cette autorisation serait donnée au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour une période de 18 mois à compter de la date de la présente assemblée générale.

La mise en œuvre de l'autorisation ne pourrait porter sur plus de 10% du capital et le nombre de titres détenus par la Société à quelque moment que ce soit ne pourra dépasser ce seuil de 10%.

¹ Disponible sur le site internet de votre Société (www.unibail-rodamco.com)

Hors période d'offre publique, le Directoire pourrait intervenir sur les titres de la Société en vue notamment de :

- annuler tout ou partie des titres ainsi rachetés, sous réserve que l'autorisation de réduire le capital social soit donnée par l'Assemblée générale au titre de la résolution n° 9 ;
- disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises ;
- disposer d'actions lui permettant la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- disposer d'actions pouvant être conservées et remises à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité.

Ces objectifs du programme de rachat sont conformes au Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003.

Sur la base d'une valeur nominale de l'action de 5 €, le prix maximum d'achat par action serait fixé à 200 € hors frais, dans la limite d'un montant maximal de 1,6 milliard d'euros.

Pour mémoire, la Société n'a procédé à aucun rachat au titre du précédent programme et ne détient, à la date de la présente convocation, aucune de ses propres actions.

Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

• Résolution n° 9 : Délégation pour réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues

Par le vote de la résolution n° 9, nous vous demandons de renouveler l'autorisation donnée en 2009 au Directoire d'annuler tout ou partie des actions de la Société que celle-ci détient ou viendrait à détenir, et ce dans la limite d'un montant maximal de 10% des actions composant le capital de la Société par période de 24 mois (article L.225-209 du Code de commerce). Les Commissaires aux comptes émettront un rapport spécial sur cette délégation.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée générale ; elle annulerait et remplacerait l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale le 14 mai 2009 dans sa 11^{ème} résolution pour un objet similaire.

Sur l'exercice 2009, la Société n'a procédé à aucune annulation de titres.

• Résolution n° 10 : Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités légales

Par le vote de la résolution n° 10, il est demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser le Directoire à procéder aux formalités légales requises, le cas échéant.

Comme indiqué dans le rapport du Conseil de Surveillance établi à l'attention de l'Assemblée Générale des actionnaires sur le rapport du Directoire, le Conseil de Surveillance est favorable à l'ensemble de ces résolutions.

Nous espérons que les différentes propositions exposées dans ce rapport recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

Le Directoire

ANNEXE : Curriculum Vitae des Membres du Conseil de Surveillance dont les mandats sont proposés en renouvellement lors de l'Assemblée Générale du 28 avril 2010

<p>M. François Jaclot</p> <p>Vice-Président du Conseil de Surveillance Président du Comité d'Audit</p> <p>Taux d'assiduité : CS : 87,5 % et Comité d'Audit : 100 %</p> <p>Membre indépendant</p> <p>Né le 1er mai 1949 Nationalité : française</p> <p>Premier mandat : 25 juin 2007 Renouvellement du mandat : 15 mai 2009 Expiration du mandat : Assemblée Générale 2010</p> <p>Propriétaire de 35 actions Unibail-Rodamco SE</p>	<p>Autres fonctions et mandats en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur et Directeur Général d'Addax and Oryx Group (AOG ; entreprise étrangère) • Président du Conseil d'Administration de SEREN, FACEO & Financière du Bois du Roi • Administrateur d'Axmin (entreprise étrangère cotée) • Gérant de FJ Consulting (entreprise étrangère) <p>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur d'Unibail SA (de 2003 à juin 2007) • Directeur exécutif financier puis Senior Advisor de Inbev (ex-Interbrew) <p>CV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diplômé de l'ENA et de l'Institut d'Études Politiques, titulaire d'une Maîtrise de Mathématiques et diplômé de l'École nationale de Statistiques et d'Administration économique (ENSAE) • Inspecteur des Finances
<p>M. Frans Cremers</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance Membre du Comité d'Audit</p> <p>Taux d'assiduité : CS : 87,5 % et Comité d'Audit : 100 %</p> <p>Membre indépendant</p> <p>Né le 7 février 1952 Nationalité : néerlandaise</p> <p>Premier mandat : 25 juin 2007 Renouvellement du mandat : 15 mai 2009 Expiration du mandat : Assemblée Générale 2010</p> <p>Propriétaire de 1 action Unibail-Rodamco SE</p>	<p>Autres fonctions et mandats en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vice-Président du Conseil de Surveillance Fugro NV (entreprise étrangère cotée) • Membre du Conseil de Surveillance de NS NV (Chemin de fer néerlandais - entreprise étrangère), Royal Vopak NV (entreprise étrangère cotée), Luchthaven Schiphol NV (entreprise étrangère) et Parcom Capital BV (entreprise étrangère) • Membre du Capital Market Committee de l'AFM • Membre du Comité chargé par la Chambre des Entreprises de la Cour d'Appel d'Amsterdam d'enquêter sur Fortis NV <p>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> • Membre du Conseil de Surveillance de Rodamco Europe NV (fin 2004 à juin 2007) • Directeur Financier et membre du Comité Exécutif de VNU NV (jusqu'à fin 2004) <p>CV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titulaire d'une Maîtrise d'Économie et Gestion des Entreprises et d'un DESS de Financement des Entreprises, obtenus dans les deux cas auprès de l'Université Erasmus (Rotterdam - NL) • Pendant vingt-et-un ans, il a été en charge pour les sociétés Royal/Dutch Shell de différentes missions financières et commerciales dans le monde entier. Il assumait les fonctions de Directeur Financier de Shell Expro UK au moment de son départ

Rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire (Article L 225-68 de Code du Commerce)

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Le Conseil de Surveillance a préparé ce rapport à l'attention des actionnaires.

Conformément à l'article L 225-68 du Code de Commerce, le Conseil de Surveillance n'a pas d'observations à formuler sur le rapport du Directoire ou sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

En complément des résolutions habituelles en matière d'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2009, il est proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires :

- d'approuver la distribution d'une somme prélevée sur le poste "prime d'apport" ;
- de renouveler les mandats de deux membres du Conseil de Surveillance : MM. François Jaclot et Frans Cremers ;
- d'autoriser le Directoire à procéder à l'acquisition par la Société de ses propres titres et à procéder à leur annulation dans des conditions définies.

Après avoir procédé à l'examen des résolutions, le Conseil de Surveillance invite les actionnaires à adopter l'ensemble des résolutions qui lui sont soumises par le Directoire.

Le Conseil de Surveillance

PROJET

de résolutions

I RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, du rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes annuels de la société, ainsi que des rapports des commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes consolidés de la société, ainsi que des rapports des commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire et des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 2009, constate que les comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2009 et approuvés par la présente assemblée font ressortir une perte de 833 640 776,12 €.

En conséquence, le résultat de l'exercice sera affecté comme suit :

Perte de l'exercice	-833 640 776,12 €
Report à nouveau antérieur	0 €
Dotation à la réserve légale	0 €
Montant distribuable	0 €

Affectation en "Report à Nouveau"	- 833 640 776,12 €
-----------------------------------	--------------------

Le montant du Report à Nouveau est porté à -833 640 776,12 €.

En conformité avec les dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte des dividendes versés par la société au cours des trois exercices précédents :

Dividendes payés au cours des 3 derniers exercices	Capital rémunéré	Dividende net par action	Montant total distribué
2006	46 162 105 actions	5,00 €	230 810 525,00 €
	35 460 833 actions émises pour l'OPE sur Rodamco Europe N.V	2,00 €	70 921 666,00 €
2007	81 911 746 actions	7,00 €	573 382 222,00 €
2008	84 706 588 actions	7,50 €	620 525 626,50 €
		se répartissant entre	se répartissant comme suit :
		- dividende prélevé sur les bénéfices (éligible à l'abattement de 40%)	395 612 029,73 €
		- montant prélevé sur les réserves distribuables (éligible à l'abattement de 40%)	114 540 517,79 €
		- montant prélevé sur le poste prime d'apport (non éligible à l'abattement de 40%)	110 373 078,98 €

Les distributions au titre des exercices clos les 31 décembre 2006 et 31 décembre 2007 étaient éligibles à l'abattement de 40% bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu au 2° du 3° de l'article 158 du Code général des impôts. Les distributions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 étaient éligibles à l'abattement de 40% à hauteur de 510 152 547,52 € et non éligibles à l'abattement de 40% à hauteur de 110 373 078,98 €.

QUATRIEME RESOLUTION

Distribution d'une somme prélevée sur le poste « prime d'apport ».

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de distribuer un montant par action de 8 €, correspondant à une somme globale de 730 116 392 € pour un nombre de 91 264 549 actions au 31 décembre 2009.

La somme de 730 116 392 €, calculée sur la base du nombre d'actions au 31 décembre 2009, sera prélevée sur le poste « prime d'apport » qui est ramené à 5 921 777 949,36 €.

La distribution ainsi réalisée revêt le caractère de remboursement d'apport conformément aux dispositions de l'article 112-1° du Code Général des Impôts.

Le paiement de cette somme sera effectué le 10 mai 2010.

L'Assemblée Générale donne mandat au Directoire à l'effet d'ajuster et de déterminer le cas échéant le montant définitif de la distribution prélevé sur le poste « prime d'apport » en fonction du nombre d'actions de la société éventuellement émises entre le 31 décembre 2009 et le jour de bourse (inclus) précédant la date de mise en paiement de la distribution en raison de l'éventuelle levée d'options de souscription d'actions, de l'éventuelle demande d'attribution d'actions par les porteurs d'ORA, ou de l'éventuelle demande d'attribution d'actions par les porteurs d'ORNANE, dans l'hypothèse où cette dernière demande serait possible en application des modalités prévues dans la note d'opération relatives à l'émission d'ORNANE visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 avril 2009 sous le numéro 09-0104.

En conséquence de la distribution de prime d'apport, le Directoire devra procéder à un ajustement de la parité d'attribution des ORA, selon les modalités prévues dans la note d'opération relatives à l'émission des ORA visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 18 mai 2007 sous le numéro 07-153, à un ajustement de la parité d'attribution des ORNANE, selon les modalités prévues dans la note d'opération relatives à l'émission des ORNANE visée par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 avril 2009 sous le numéro 09-0104 et aux ajustements des conditions d'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions conformément aux dispositions légales et réglementaires. Ces ajustements feront l'objet d'une information par la société.

CINQUIEME RESOLUTION

Conventions et engagements réglementés

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-86 et suivants du Code de commerce, prend acte des termes de ce rapport et approuve les conventions et engagements qui y sont visés.

SIXIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de M. Frans J.G.M. Cremers en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, constatant que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de M. Frans J.G.M. Cremers arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

SEPTIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de M. François Jaclot en qualité de membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, constatant que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de M. François Jaclot arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ledit mandat pour une période de trois ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

HUITIEME RESOLUTION

Autorisation à conférer au Directoire en vue de permettre à la société d'intervenir sur ses propres actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire,

- Autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du Règlement n°2273/2003 de la Commission européenne du 22 décembre 2003, à acheter des actions de la société en vue :
 - de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce et sous réserve de l'autorisation de réduire le capital social donnée par l'Assemblée Générale ;
 - de disposer d'actions pouvant être remises à ses mandataires sociaux et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes ou de plans d'épargne d'entreprise ou interentreprises ;
 - de disposer d'actions lui permettant la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
 - de disposer d'actions pouvant être conservées et ultérieurement remises à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe (y compris les prises ou accroissements de participations) sans pouvoir excéder la limite fixée par l'article L 225-209 du Code de commerce dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ;
 - d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
 - la mise en œuvre de toute nouvelle pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des Marchés Financiers et, plus généralement la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.
- Fixe le prix maximum d'achat par action à 200 € hors frais sur la base d'une valeur nominale de l'action de 5 €.
- Les achats d'actions de la société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :
 - le nombre d'actions que la société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société, à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale ; et
 - le nombre d'actions que la société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10% des actions composant le capital de la société.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés à tout moment (sauf en période d'offre publique intégralement réglée en numéraire visant les titres de la société) et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré dans les conditions de marché, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), offres publiques, ou par utilisation d'options ou autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière, dans les conditions prévues par les autorités de marché et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En application de l'article R.225-151 du Code de commerce, l'Assemblée Générale fixe à 1,6 milliard d'euros le montant maximal global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé.

Cette autorisation est donnée pour une période de 18 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale et prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée toute délégation antérieure donnée au Directoire ayant le même objet.

L'Assemblée Générale délègue au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, 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, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour décider et mettre en œuvre la présente autorisation, pour en préciser, si nécessaire, les termes et en arrêter les modalités avec faculté de déléguer, dans les conditions légales, la réalisation du programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord, en vue de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations notamment auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de toute autre autorité qui s'y substituerait, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

II RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

NEUVIEME RESOLUTION

Délégation à conférer au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Directoire à réduire le capital social en application de l'article L.225-209 du Code de commerce, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions acquises ou qui viendraient à être acquises en vertu d'une autorisation conférée par l'Assemblée Générale ordinaire par la société elle-même, dans la limite de 10% du capital social par période de 24 mois, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

Cette autorisation est donnée pour une période de 26 mois à compter de la date de la présente Assemblée Générale. Elle prive d'effet, à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au Directoire ayant le même objet.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour réaliser la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, en constater la réalisation, imputer la différence entre la valeur comptable des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes, modifier en conséquence les statuts et accomplir toutes formalités.

DIXIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de la présente assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités prévues par la loi.

Chiffres-clés consolidés du Groupe (en millions d'euros)

	2005	2006	2007 ⁽²⁾	2008	2009
Valeur expertisée du patrimoine ⁽¹⁾	8 556	10 856	25 229	24 572	22 313
Montant des investissements	783	535	1 032	1 886	797
Montant des cessions	586	530	570	1 470	699
Capitaux propres avant affectation - IFRS	4 668	6 834	15 620	14 150	12 436
Revenus locatifs nets					
Centres commerciaux	199	220	529	888	942
Bureaux	142	129	179	228	219
Congrès-Expositions et hôtels	61	64	63	99	96
Total des revenus locatifs nets des pôles	402	413	771	1215	1 257
Ajustements de juste valeur et résultat de cessions - IFRS (part du groupe)	1 281	1 801	406 ⁽³⁾	- 1 898 ⁽⁴⁾	-2 304
Résultat opérationnel net	1 672	2 227	1 067 ⁽³⁾	-597	-1 073
Résultat net récurrent (part du groupe) - IFRS	264	313	539	782 ⁽⁴⁾	836
Résultat net (part du groupe) - référentiel français					
Résultat net (part du groupe) - IFRS	1 385	2 140	945 ⁽³⁾	-1 116	-1 468

(1) Droits inclus.

(2) Retraité par rapport à la publication au 31/12/2007 suite à la finalisation des valeurs d'entrée de Rodamco (amortissement de goodwill supplémentaire).

(3) Y compris 1 350 millions d'euros de dépréciation d'écart d'acquisition.

(4) Retraité par rapport à la publication 2008 suite à la reventilation de l'impôt entre résultat récurrent et non récurrent

Chiffres-clés par action (en euros)

Résultat net récurrent par action - IFRS	5,81	6,81	7,86	8,58 ⁽²⁾	9,19
Actif Net Réévalué de liquidation par action totalement dilué	94,8	140,6	169,3	151,2	128,2
Distribution afférente à l'exercice	4,00	5,00	7,00	7,50	8,00 ⁽³⁾
Total des distributions de l'année	26,80 ⁽¹⁾	4,05	5,70	7,05	5,75
Nombre d'actions fin de période	45 731 144	46 123 217	81 761 974	81 444 653	91 264 549
Nombre moyen d'actions	45 499 713	45 901 800	68 572 651	91 132 579 ⁽⁴⁾	90 979 941 ⁽⁴⁾
Nombre d'actions totalement dilué	47 606 343	48 004 323	93 279 736	93 465 395 ⁽⁴⁾	93 586 481 ⁽⁴⁾

(1) Dont 23 € de distribution exceptionnelle effectuée le 7 janvier 2005

(2) Retraité par rapport à la publication 2008 suite à la reventilation de l'impôt entre résultat récurrent et non récurrent

(3) Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2009

(4) Incluant les ORAs

SUITE À LA TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ EN SOCIÉTÉ EUROPÉENNE, LES RÈGLES DE VOTE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SONT MODIFIÉES CONFORMÉMENT A LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Le pouvoir a été modifié¹, merci de lire attentivement ce qui suit

Comment participer à l'Assemblée Générale ?

1. En assistant personnellement à l'Assemblée Générale

Afin de faciliter les formalités de contrôle d'admission à l'Assemblée Générale, il est recommandé de demander préalablement l'établissement d'une carte d'admission.

- **Si vous détenez des actions nominatives** : il vous suffit de transmettre, à CACEIS Corporate Trust - Service Assemblées - 14, rue Rouget de Lisle - 92862 Issy-Les-Moulineaux cedex 9-, le pouvoir joint après avoir coché la case A, puis datez et signez au bas du formulaire et veuillez l'insérer dans l'enveloppe préaffranchie jointe à la convocation.
- **Si vous détenez des actions au porteur** : votre demande de carte est à effectuer auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de vos titres en compte, en même temps que la demande d'attestation de participation pour vos titres.

2. En donnant pouvoir au Président de l'Assemblée Générale

Veuillez compléter le formulaire en cochant la case "**Je donne pouvoir au Président de l'Assemblée Générale**", puis datez et signez au bas du formulaire.

3. En donnant pouvoir à une personne dénommée

Veuillez compléter le formulaire en cochant la case "**Je donne pouvoir à** " et en indiquant le nom et prénom du mandataire (soit un autre actionnaire, soit votre conjoint) qui vous représentera, puis datez et signez au bas du formulaire.

4. En votant par correspondance

Veuillez compléter le formulaire en cochant la case "**Je vote par correspondance**" et :

- Si vous voulez voter "**pour**" sur une ou plusieurs résolutions présentées à l'Assemblée Générale par le Directoire, vous devez **cocher les cases "oui"**, puis datez et signez au bas du formulaire.
- Si vous voulez voter "**contre**" sur une ou plusieurs de ces résolutions, vous devez **cocher les cases "non"** puis datez et signez au bas du formulaire.
- Si vous voulez vous "**abstenir**" sur une ou plusieurs de ces résolutions, vous devez **cocher les cases "abs"**, puis datez et signez au bas du formulaire.
- Si vous voulez voter sur les projets éventuels de résolutions non agréés par le Directoire, vous devez cocher les cases correspondant à votre choix "**oui**", "**non**" ou "**abs**" comme précisé ci-dessus.
- Par ailleurs et dans l'hypothèse où des amendements ou résolutions nouvelles seraient présentés en séance, vous devez cocher les cases correspondants "**oui**", "**non**" ou "**abs**".

¹ Disponible sur le site internet www.unibail-rodamco.com, ou auprès de votre intermédiaire financier ou de Caceis

Les formulaires de vote par correspondance des propriétaires d'actions au porteur doivent être accompagnés d'une attestation de participation² établie par l'intermédiaire auprès duquel les actions sont inscrites en compte.

Les voix attachées au vote blanc, à l'abstention et au vote nul, sont considérées comme des voix non exprimées. (Article 58 du règlement (CE) 2157 / 8 octobre 2001).

Dans tous les cas, retourner le plus tôt possible les documents dûment remplis :

- **Si vous détenez des actions nominatives**, Si vous détenez des actions nominatives, vous les adressez à CACEIS Corporate Trust - Service Assemblées - 14, rue Rouget de Lisle - 92862 Issy-Les-Moulineaux cedex 9.
- **Si vous détenez des actions au porteur**, vous les adressez à l'intermédiaire financier qui assure la gestion de vos titres en compte, en même temps que la demande d'attestation de participation pour vos titres.

² A compter de la délivrance de cette attestation, l'actionnaire ne peut choisir un autre mode de participation à l'Assemblée (article R 225-85 du Code de commerce).

Participer à l'Assemblée

- > Cocher la case A

Voter par correspondance

- > Cocher la case pour chaque résolution (oui/non/abstention)
- > Pour les projets non agréés : cocher les cases qui correspondent à votre choix (oui/non/abstention)
- > Pour les amendements ou résolutions nouvelles : cocher les cases qui correspondent à votre choix (oui/non/abstention)
- > Dater et signer

IMPORTANT : Avant d'exercer votre droit, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso / Before selecting please see instructions on reverse side

QUELLE QUE SOIT L'OPTION CHOISIE, DATER ET SIGNER AU BAS DU FORMULAIRE / WHICHEVER OPTION IS USED, DATE AND SIGN AT THE BOTTOM OF THE FORM

☐ Je donne pouvoir à cette assemblée et demande une carte d'admission / I wish to attend the shareholders' meeting and request an admission card.

☐ J'utilise le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ci-dessous, selon l'une des 2 possibilités offertes / I prefer to use the postal voting form on the proxy form as specified below.

UNIBAIL-RODAMCO SE
Société Européenne au Capital de 456 534 795 €
Siège Social : 7 place du Chancelier Adenauer
75016 Paris
692 024 095 RCS Paris

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
du 28 AVRIL 2010 à 10 heures 30
au CHIT - 2 place de la Défense
Amphithéâtre Goethe - niveau D - 92053 Paris La Défense

COMBINED GENERAL MEETING
on APRIL, 28, 2010 at 10:30 a.m.
at CHIT - 2 place de la Défense
Amphithéâtre Goethe - niveau D - 92053 Paris La Défense

CADRE RESERVE / For Company's use only

Identifiant / Account
Nom/Prénom / Name
Porteur / Owner
Nombre d'actions / Number of shares
Nombre de vote / Number of voting rights

☐ **JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST**
(C) au verso (reverse side) - (D) au verso (reverse side)

J'exprime mon choix en cochant une case par résolution. / I express my choice by shading one box by resolution.
PROJETS DE RESOLUTIONS AGREES OU NON PAR L'ORGANE DE DIRECTION
DRAFT RESOLUTIONS APPROVED OR NOT BY THE BOARD OF THE DIRECTORS

Approuvé par l'Organe de Direction / Approved by the Board of the Directors

Non approuvé / Not approved

☐ **JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE MEETING
(C) au verso (reverse side) - (D) au verso (reverse side)

☐ **JE DONNE POUVOIR A** : Don't forget to sign on verso and attach to the company's use only
I HEREBY APPOINT you may give your PROXY to your agent or another shareholder - see reverse side to appoint an agent or another shareholder

N, Mlle ou M. Mlle, M. ou Mlle
Address / Address

ATTENTION : Pour les titres au porteur, les présentes instructions doivent être transmises à votre teneur de compte pour validation.
CAUTION : If you're voting on bearer securities, the present instructions will only be valid if they are directly forwarded with your custodian bank.

Nom, Prénom, Adresse de l'actionnaire (si ces informations figurent déjà, les valider et les compléter éventuellement)
Surname, first name, address of the shareholder (if this information is already supplied, please verify and correct if necessary)

(C) au verso (reverse side) - (D) au verso (reverse side)

23/04/2010

Donner pouvoir à une personne dénommée

- > Cocher la case et renseigner le nom du mandataire
- > Dater et signer

Donner pouvoir au président

- > Cocher la case
- > Dater et signer

Conditions à remplir pour participer à l'Assemblée Générale :

Propriétaire d'actions inscrites au nominatif :

Vous devez, 3 jours ouvrés au moins avant l'Assemblée Générale et jusqu'à l'issue de celle-ci, être inscrit en compte auprès du Service Titres de CACEIS (pour les nominatifs purs) ou auprès de votre intermédiaire financier (pour les nominatifs administrés).

Par ailleurs, quelque soit le mode de participation choisi³, vous devez transmettre à CACEIS Corporate Trust - Service Assemblées - 14, rue Rouget de Lisle - 92862 Issy-Les-Moulineaux cedex 9, le pouvoir dûment complété ou le vote par correspondance, en l'insérant dans l'enveloppe pré-affranchie qui est jointe à la convocation.

Propriétaire d'actions au porteur :

Quelque soit le mode de participation choisi³, vous devez, impérativement et au plus tard 3 jours ouvrés au moins avant l'Assemblée Générale, donner vos instructions à votre intermédiaire financier, qui les adressera à CACEIS, accompagnées d'une attestation de participation justifiant votre qualité d'actionnaire. La position de votre compte titres Unibail-Rodamco sera, en tout état de cause, confirmée à CACEIS 3 jours ouvrés avant l'Assemblée.

Précision : si vous cédez vos titres postérieurement à la transmission de vos instructions (et ce jusqu'à 3 jours ouvrés avant l'Assemblée) votre intermédiaire signalera cette cession à CACEIS Corporate Trust qui annulera vos instructions (vote, demande de carte, pouvoir) sans intervention de votre part.

Si vous souhaitez des indications complémentaires, vous pouvez contacter :

CACEIS Corporate Trust
Service Assemblées
14, rue Rouget-de-Lisle
92862 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX 9
Téléphone : 01.57.78.32.32 - Fax : 01.49.08.05.82
ct-assemblies@caceis.com

UNIBAIL-RODAMCO SE
Service des relations avec les actionnaires
7, place du Chancelier Adenauer
75016 Paris
Téléphone : 0 810 743 743
www.unibail-rodamco.com

³ Assister personnellement à l'Assemblée Générale, donner pouvoir au Président, donner pouvoir à une personne dénommée ou voter par correspondance.

Demande d'envoi de documents et renseignements

(art. R.225-81 du code de commerce)

Je soussigné(e), Nom

Prénom(s)

Adresse

Demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale du 28 avril 2010, tels qu'ils sont visés par l'article R.225-83 du code de commerce.

A le

Nota : les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R.225- 83 du code de commerce à l'occasion de chacune des Assemblées d'Actionnaires.

unibail·rodamco

Unibail-Rodamco SE
7, place du Chancelier Adenauer
75772 Paris cedex 16 - France
www.unibail-rodamco.com

Service des relations avec les Actionnaires : 0810 743 743