

Assemblée Générale Mixte avril 2007

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Nous avons l'honneur de vous inviter à participer à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires qui se tiendra :

- > Sur 1^{ère} convocation, le Mercredi 18 avril 2007, à 11 heures au Siège Social,
- > Sur 2^{ème} convocation*, le **Vendredi 27 avril 2007, à 11 heures au**

Centre de Conférence de Cœur Défense
Parvis de La Défense
92 - Paris-La Défense.

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

I. RÉSOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1) Rapport du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les opérations de l'exercice 2006 ; approbation des comptes de l'exercice 2006.
- 2) Approbation des comptes consolidés.
- 3) Affectation du résultat et distribution.
- 4) Rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; approbation des opérations visées par les articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce.
- 5) Renouvellement du mandat d'un administrateur.
- 6) Nomination d'un nouvel administrateur.
- 7) Nomination d'un nouvel administrateur.
- 8) Autorisation à conférer au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions Unibail.
- 9) Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves.

II. RÉSOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10) Autorisation à conférer au Conseil d'Administration de réduire le capital social par annulation d'actions au titre de la mise en œuvre de la délégation donnée à la huitième résolution.
- 11) Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

* si, comme il est probable, le quorum de l'Assemblée Générale n'est pas atteint à la première convocation.

- 12) Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- 13) Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le montant de l'émission initiale, en cas d'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée en application de la onzième résolution.
- 14) Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le montant de l'émission initiale, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée en application de la douzième résolution.
- 15) Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres y compris dans le cadre d'une offre publique d'échange.
- 16) Autorisation à conférer au Conseil d'Administration de procéder à une augmentation du capital social réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce.
- 17) 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 Conseil d'Administration

Exposé

sommaire

Une excellente performance et une forte croissance des projets en développement en 2006

Dans un marché de la location de bureaux de plus en plus actif et un environnement de croissance soutenue de la consommation des ménages, les loyers nets à périmètre constant enregistrent une forte croissance de 7,2 % sur un an, reflétant l'excellente activité locative de chacun des métiers du Groupe (Centres Commerciaux, Bureaux et Congrès-Expositions).

Par l'effet conjugué de cette performance locative et de la maîtrise des frais financiers, le résultat net récurrent s'établit à € 6,81 par action, en progression de 17,2 % sur un an.

Le résultat net part du groupe, impacté par les valeurs d'actifs en normes IFRS, est en forte progression à 2 140 M€, soit € 46,62 par action.

L'Actif Net Réévalué

La valeur expertisée du patrimoine, droits inclus, s'établit à 10 856 M€ à fin 2006 (contre 8 556 M€ à fin 2005). Cet accroissement résulte :

1. de la mise en service intégrale de l'opération Capital 8 en juin. Sur l'ensemble de cette opération de 63 422 m², près de 2/3 des surfaces ont déjà été loués au 31 décembre 2006 ;
2. d'une hausse à périmètre constant (nette des investissements) de la valeur du patrimoine de 21,6 %, illustrant la création de valeur réalisée par le Groupe sur ses actifs et reflétant les conditions favorables du marché de l'investissement. L'évolution de ces valeurs d'expertise se trouve confortée par le résultat des cessions d'immeubles de bureaux au cours de 2006, extériorisant une plus-value supérieure de 26 % aux valeurs de marché réévaluées et inscrites au bilan au 31.12.2005.

En conséquence, l'actif net réévalué de liquidation (ANR) totalement dilué par action s'établit à € 140,6 à fin 2006 contre € 94,8 fin 2005, soit une hausse de 48,3 %.

Chiffres clés consolidés (M€)	2006	2005	Variation 2006/2005	Variation à périmètre constant
<i>Bureaux</i>	129	142	-9,5 %	9,6 %
<i>Centres Commerciaux</i>	220	199	10,7 %	6,3 %
<i>Congrès-Expositions et Hôtels</i>	64	61	6,1 %	6,1 %
Loyers nets	413	402	2,8 %	7,2 %
Solde des ajustements à la juste valeur et résultat de cessions	1 801	1 281	40,6 %	
Autres	14	-11		
Résultat opérationnel net	2 227	1 672	33,2 %	
Résultat net (part du Groupe)	2 140	1 385	54,5 %	
dont Résultat Net Récurrent (part du groupe)	313	264	18,4 %	
Par action (en euros)				
Résultat Net Récurrent par action ⁽¹⁾	6,81	5,81	17,2 %	
Distribution effectuée sur l'année ⁽²⁾	4,05	26,80		
Dividende afférent à l'exercice	5,00	4,00	25,0 %	
Actif Net Réévalué par action en valeur de liquidation et totalement dilué au 31 décembre⁽³⁾	140,60	94,80	48,30 %	

(1) Sur la base du nombre moyen d'actions en 2006 : 45 901 800 actions.

(2) Distribution effectuée durant l'année civile (tenant compte de la distribution exceptionnelle de janvier 2005 et du dividende trimestriel).

(3) Sur la base du nombre d'actions totalement dilué au 31 décembre 2006 : 48 004 323 actions.

Activité des Pôles

Pôle Centres Commerciaux

Lieux exceptionnels par la taille, la sélection d'enseignes performantes et la qualité de vie, les 25 centres commerciaux d'Unibail accueillent chaque année 260 millions de visites. Sur l'année 2006, le commerce de détail a progressé de +2,4 % sur le champ petit commerce⁽¹⁾, les secteurs liés aux loisirs et à l'équipement des foyers affichant le plus fort dynamisme. Dans ce climat favorable, le chiffre d'affaires des centres Unibail progresse fortement avec une évolution sur 12 mois de +4 % en volume⁽²⁾.

314 nouveaux baux ou renouvellements⁽³⁾ ont été signés en 2006 (272 en 2005), pour une base locative de 30,6 M€ en année pleine. Au global, la croissance du loyer minimum garanti sur ces opérations ressort en moyenne à 29,7 %.

Au 31.12.2006, le portefeuille des baux du Pôle Centres Commerciaux représente un montant cumulé de loyers en année pleine, hors loyers variables et autres produits, de 220,4 M€.

Le taux de vacance au 31.12.2006 ressort à 1,8 % dont 0,2 % de vacance stratégique, contre 1,2 % au 31.12.2005.

Les loyers nets ressortent à 220,1 M€, en progression de 10,7 % par rapport à 2005. A périmètre constant cette progression est de 6,3 %, dont seulement 1 % au titre de l'indexation.

En 2006, le centre de commerces et de loisirs des Quatre Temps au cœur de La Défense, référence en matière de commerce-plaisir de l'Ouest parisien depuis son ouverture en 1981, a poursuivi sa métamorphose. Sous une verrière de 31 m de diamètre, le Dôme, dédié aux loisirs, a ouvert ses portes le 26 avril 2006. Il regroupe 14 restaurants, un multiplexe Ciné Cité UGC de 16 salles et le plus grand Toys'R'Us d'Europe. A l'autre extrémité de ce vaste centre de 130 000 m², une nouvelle étape sera franchie en 2007 avec l'ouverture d'un pôle consacré à la maison, la décoration, le bricolage, se traduisant notamment par l'arrivée d'un Castorama d'une surface de vente de 9 500 m².

Unibail a acquis en 2006, en partenariat avec AXA, le centre commercial d'Etrembières d'une surface totale de 18 500 m², situé à la frontière avec la Suisse, qui sera entièrement repositionné et rénové. Par ailleurs, dès qu'elle en a l'opportunité, Unibail se renforce dans les centres où elle est déjà présente en acquérant des lots de copropriété supplémentaires (renforcement en 2006 et 2007 à Labège 2 pour 5 238 m² et à Rosny 2 pour 6 392 m²).

La valeur du patrimoine de centres commerciaux inscrite au bilan au 31.12.2006 s'élève à 5 205,4 M€ hors droits, dont 4 981,3 M€ comptabilisés à juste valeur, sur la base des expertises confiées à CB Richard Ellis Bourdais.

Dans une perspective de renforcement de l'attractivité de ses centres et de valorisation de son patrimoine, Unibail a défini pour chacun de ses actifs un projet de modernisation, de rénovation ou d'extension.

Plusieurs projets d'extension ou de rénovation sont en cours de réalisation avancée, avec, outre Les Quatre Temps, le nouveau Vélizy 2, dont la rénovation est conduite autour de « l'esprit jardin », avec une architecture tout en transparence et une lumière du jour retrouvée qui a été inauguré le 20 mars 2007.

Ces projets d'extension viennent s'ajouter aux onze projets signés de développement de grands centres de commerces et de loisirs. L'ensemble de ces projets de développement ou d'extension, d'une surface totale de plus de 528 000 m², devrait permettre au Groupe d'atteindre son objectif de doubler ses surfaces ou ses loyers d'actifs commerciaux à l'horizon 2012.

Pôle Bureaux

Les signes de reprise constatés en 2005 sur le marché locatif se sont confirmés en 2006, conjuguant accélération du processus de commercialisation, qui dépasse le niveau de référence de 2000, et très nette amélioration des valeurs locatives. La raréfaction de l'offre en grandes surfaces neuves ou restructurées crée un environnement favorable pour une accélération de la hausse des loyers haut de gamme en 2007.

(1) Banque de France – Commerce de détail.

(2) CA hors hypermarchés, sur le périmètre Unibail en % consolidé, hors Chelles 2 cédé le 19.01.2007.

(3) Hors 45 baux signés sur Euralille-Lille, centre consolidé par mise en équivalence.

La tendance baissière du taux de vacance en Ile-de-France enregistrée depuis fin 2004 se poursuit pour atteindre un taux de 5,2 % à fin 2006. Le taux de vacance à Paris Centre Ouest s'établit à 4,4 % (contre 5 % au 31.12.2005), quand celui de La Défense se fixe à 5,7 % (contre 7,5 % au 31.12.2005).

Cette conjoncture favorable se révèle particulièrement bénéfique pour Unibail qui a commercialisé en 2006 environ 130 000 m², à travers des locations ou des renouvellements, représentant près de 30 % du patrimoine de bureaux d'Unibail. Ces actifs loués ou reloués sont tous des actifs de grande qualité situés dans le Quartier Central des Affaires de Paris ou à La Défense.

33 nouveaux baux ont été signés en 2006, portant sur 56 674 m² et représentant 33,5 M€ de loyer en année pleine. Les opérations de commercialisation les plus significatives⁽⁴⁾ en 2006 ont porté sur la Tour Ariane à La Défense, ainsi que Capital 8, situé au cœur du 8^{ème} arrondissement de Paris.

Les loyers nets du Pôle Bureaux ressortent en 2006 à 128,9 M€ contre 142,4 M€ en 2005, du fait des cessions réalisées en 2005 et 2006. A périmètre constant, les loyers nets progressent en 2006 de 9,6 % par rapport à 2005.

Les loyers potentiels sur les surfaces vacantes des immeubles en service au 31.12.2006 représentent 26,7 M€. Les loyers des surfaces des immeubles en rénovation (Cnit à La Défense) sont par ailleurs évalués à 11,3 M€.

5 immeubles ont été cédés en 2006 pour un montant total net vendeur de 521 M€. Ces ventes, toutes réalisées à des prix supérieurs aux évaluations les plus récentes faites par les experts, extériorisent une plus-value de cession de 105,1 M€, soit +25,6 % par rapport aux valeurs de marché inscrites au bilan du 31.12.2005⁽⁵⁾.

La valeur du patrimoine de bureaux inscrite au bilan au 31.12.2006 s'élève à 3 655,9 M€ hors droits, dont 3 521,7 M€ comptabilisés à juste valeur, sur la base des expertises réalisées par DTZ Eurexi et 134,2 M€ d'actifs comptabilisés au coût historique, composés notamment de l'immeuble du siège 5 boulevard Malesherbes - Paris 8^{ème}.

Enfin, Unibail travaille sur un programme d'investissements à horizon 2012 portant sur plus de 250 000 m² de bureaux dans une perspective constante de valoriser son portefeuille.

Pôle Congrès-Expositions

Pour la première fois depuis 5 ans, une croissance significative du nombre de créations de salons, source potentielle de croissance pour les années à venir, a été enregistrée : en 2006, 36 nouveaux salons ont été créés, à comparer à 25 en moyenne les exercices précédents.

Dans ce contexte de marché, le chiffre d'affaires global de l'activité Paris Expo s'établit à 155,2 M€ en 2006, contre 139,9 M€ en 2005 et 141,7 M€ en 2004. Les années paires qui accueillent la majorité des salons biennaux importants (*Mondial de l'Automobile, Equip'hôtels Interclima/idéobain, ...*) sont mécaniquement plus actives que les années impaires. De 2004 à 2006 (années comparables), la croissance de chiffre d'affaires s'établit à 9,5 %.

En 2006, Paris Expo a enregistré sur ses 7 sites⁽⁶⁾ de bonnes performances sur les 3 segments d'activité (les salons, les événements d'entreprise et les congrès).

Activités locatives et de prestations confondues, le résultat opérationnel de Paris Expo s'établit respectivement à 66,8 M€ en 2006, 59,7 M€ en 2005 et 59,0 M€ en 2004. La progression entre années paires comparables ressort donc à 13,1 %.

Les revenus locatifs nets des hôtels Méridien-Montparnasse et Hilton-Cnit à La Défense, rattachés au secteur d'activité congrès-expositions, s'élèvent à 11,4 M€ en 2006, contre 11,0 M€ en 2005.

La valeur du patrimoine des sites de congrès-expositions et des hôtels inscrite au bilan au 31.12.2006 s'élève à 909,1 M€ (hors droits), dont 865,9 M€ en immeubles de placement⁽⁷⁾.

(4) Les surfaces sont données en m² pondérés, sauf indiqué.

(5) Nettes des investissements de l'année.

(6) Porte de Versailles, Palais des Sports, Cnit, Espace Grande Arche, Cœur Défense, Carrousel du Louvre, Espace Champerret

(7) Le complément correspond à un incorporel net de l'impôt différé passif.

Compte tenu des fréquences des différents salons, l'année 2006 voit la conjonction de tenues de manifestations biennales et triennales pour Expositum, filiale spécialisée dans l'organisation de salons. Il en résulte un chiffre d'affaires de 141,7 M€. L'activité des salons a été marquée par une nouvelle progression notamment du salon *Cartes*, leader mondial de la carte à puce et de l'identification, du salon *SIAL* dans le domaine de l'alimentation, et du salon *Intermat* dans le domaine des travaux publics, ce dernier étant le salon le plus important de France, toutes catégories confondues, en termes de surface. A contrario, les salons des secteurs industriels tels qu'*Industrie*, *Emballage* et *Manutention* ont souffert d'une commercialisation plus difficile liée aux propres difficultés des secteurs économiques sous-jacents.

La contribution d'Expositum au résultat opérationnel consolidé d'Unibail en 2006 s'élève à 35,4 M€ (-1,6 M€ en 2005).

Développement et perspectives

A l'horizon 2007, 60 000 m² de bureaux neufs ou rénovés sont à louer, offrant un important potentiel de croissance locative dans un marché bien orienté. Les actions de commercialisation sur les centres commerciaux en portefeuille et les livraisons aux Quatre Temps et à Carré Sénart phase 2 devraient également contribuer fortement à la croissance locative du Groupe. Ce contexte favorable permet de confirmer pour 2007 l'objectif de croissance à 2 chiffres du résultat net récurrent par action.

Le portefeuille de projets en développement est en forte progression. Il a été enrichi de 1,7 milliard d'euros de capacité d'investissement sur le seul deuxième semestre 2006. Composé de grands centres commerciaux et d'immeubles de bureaux hyper-centraux, ce portefeuille atteint désormais 850 000 m² pour 3,5 milliards d'euros d'investissements prévus et 320 M€ de loyers supplémentaires prévisionnels.

L'ensemble de ces éléments permet d'établir un objectif de croissance annuelle moyenne du résultat net récurrent par action d'au moins 10 % par an sur les 4 prochaines années.

Le 8 février 2007, Unibail et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris ont signé un accord en vue d'étudier le rapprochement de l'ensemble de leurs activités dans le secteur des congrès-expositions. Les effets de cet éventuel rapprochement ne sont pas pris en compte, les partenaires travaillant actuellement à la définition d'un accord qui devra être soumis à l'agrément des Autorités concernées.

Dividende

Le Conseil propose à l'Assemblée Générale de fixer le dividende à 5 € par action au titre de l'exercice 2006, soit une augmentation de 25 % par rapport au dividende de 2005. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, ce dividende global sera mis en paiement, sous déduction des acomptes de 1 € versés les 16 octobre 2006, 15 janvier et 16 avril 2007, et se traduira par un versement de 2 € le 16 juillet 2007.

Unibail prévoit de verser, au titre de l'exercice 2007, trois acomptes de 1,25 € en octobre 2007, janvier et avril 2008, avec paiement du solde du dividende en juillet 2008. L'objectif d'assurer aux actionnaires - sur le long terme - un revenu important, régulier et évoluant avec le résultat net récurrent par action est maintenu.

Analyse commentée des projets de résolutions⁽¹⁾

- **Les quatre premières résolutions** concernent l'arrêté des comptes 2006 de votre Société et ont pour objet :

- d'approuver les comptes de l'exercice 2006,
- d'approuver les comptes consolidés de l'exercice 2006,
- de vous proposer de fixer le dividende à 5 € par action au titre de l'exercice 2006, soit un dividende par action en hausse de 25 % par rapport à l'exercice précédent,
- d'approuver les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce qui imposent notamment de porter à la connaissance des actionnaires les conventions conclues entre sociétés ayant des dirigeants communs.

- **Les résolutions cinq à sept** vous invitent à vous prononcer sur :

- le renouvellement du mandat d'un administrateur :
 - . Monsieur Henri MOULARD est administrateur depuis 1998. Il est également Président du Comité des Nominations et des Rémunérations d'Unibail.
- la nomination de deux nouveaux administrateurs :
 - . Monsieur Jean-Pierre DUPORT. Conseiller d'Etat en service extraordinaire, ancien Préfet de la Région Ile-de-France et de Paris, il est actuellement administrateur de la Société d'HLM Pax Progrès Pallas. Il est Officier de la Légion d'Honneur et Chevalier de l'Ordre National du Mérite.
 - . Monsieur Jean-Louis LAURENS. Il est Président du Conseil de Surveillance d'AVIP et du Conseil de Surveillance de Dresdner gestion privée et Dresdner RCM gestion depuis 1998. Il est Président de ROBECO France Gestion et du Directoire de la Banque ROBECO (France). Il est Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

- **La huitième résolution** : il vous est demandé de reconduire les possibilités offertes par l'article L.225-209 du Code de Commerce aux sociétés cotées d'acquérir (sauf en période d'offre publique) une fraction de leurs propres actions, celles-ci pouvant ensuite être conservées, cédées, apportées ou annulées, en fonction des objectifs poursuivis par la Société. Il s'agit d'annuler et remplacer l'autorisation qui avait été donnée pour dix-huit mois par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 27 avril 2006.

Sur la base d'une valeur nominale de l'action de 5 € et dans la limite de 10 % de son capital social au 31 décembre 2006, soit 4 612 321 actions et sans pouvoir excéder un montant maximal de 1,15 milliard d'euros, le prix maximum d'achat par action serait fixé à 250 € hors frais, et le prix minimum de vente par action à 150 € hors frais.

Au 31 décembre 2006, votre Société ne détenait aucune action propre.

- **La neuvième résolution** vous propose de déléguer à votre Conseil pour une durée de vingt-six mois la compétence de décider d'augmenter le capital social de la Société par incorporation de réserves.

- **La dixième résolution** vous propose, comme l'année passée, de donner à votre Conseil la possibilité pour une durée de dix-huit mois d'annuler les titres auto-détenus dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois. La présente autorisation annule et remplace la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2006.

Sur l'exercice 2006, la Société n'a annulé aucun titre.

(1) Nota : Cette analyse se voulant avant tout informative et pédagogique, les actionnaires sont invités à prendre connaissance du texte intégral des résolutions

- **Les résolutions onze à quinze** vous invitent à vous prononcer sur le renouvellement de délégations de compétence, déjà consenties en 2005 pour une durée de 26 mois, permettant à votre Conseil, si nécessaire et si les conditions sont réunies, d'augmenter le capital de la Société par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital. Par ce mécanisme, l'Assemblée Générale délègue à votre Conseil – dans les limites qu'elle détermine – sa compétence de décision. Chaque délégation demeure toutefois encadrée a minima par une des deux limites légales : le plafond global de l'augmentation de capital autorisé et sa durée de validité :
 - pour la **résolution onze**, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et dans la limite de 75 millions d'euros en nominal ;
 - pour la **résolution douze**, dans le cadre d'émissions s'adressant au public, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
 Dans le cas où il serait fait usage de cette autorisation, les actionnaires pourraient bénéficier d'un droit de souscription prioritaire pendant un délai et selon des modalités que fixerait votre Conseil en fonction des usages du marché. Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois et dans la limite d'un montant nominal total de 25 % du capital social existant à la date de la présente Assemblée.
 Le prix d'émission serait au moins égal au minimum autorisé par la législation (soit 95 % de la moyenne des cours de Bourse sur les trois jours précédant l'émission), sous réserve de la possibilité reconnue à votre Conseil - pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an - de fixer le prix d'émission en fonction de la moyenne des trois cours de Bourse précédant la décision d'émission, sans pouvoir consentir une décote supérieure à 10 % ;
 - pour les **résolutions treize et quatorze**, dans le cadre respectivement d'une émission qui interviendrait en application de la délégation visée aux onzième et douzième résolutions, le Conseil pourrait dans un délai de trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve du respect prévu dans la onzième ou douzième résolution. Ces autorisations seraient données pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée ;
 - pour la **résolution quinze**, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires à l'effet de rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (article L.225-148) ou des apports en nature de titres dans la limite de 10 % du capital social à la date de l'opération lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 ne sont pas applicables.
 Cette autorisation serait donnée pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.
- **La seizième résolution** vous propose d'autoriser le Conseil à procéder à une augmentation du capital social réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce. Cet article impose qu'une Assemblée Générale soit convoquée tous les trois ans pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital effectuée dans les conditions de l'article L.443-5 du Code du Travail si les actions détenues par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées représentent moins de 3 % du capital.
 Ces dispositions sont une mesure d'incitation à l'actionnariat salarié et n'imposent évidemment pas à l'Assemblée Générale d'adopter le projet qui lui est présenté, d'autant plus que la Société est dotée d'un Plan d'Epargne Entreprise.
 Cette autorisation serait donnée au Conseil pour une durée de 60 mois à l'effet de procéder dans la limite de 5 millions d'euros en une ou plusieurs fois, à l'émission d'actions nouvelles réservées aux salariés. Le prix de souscription des actions serait déterminé dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 433-5 du Code du Travail. L'adoption de cette résolution impliquerait la suppression en faveur desdits salariés du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles en numéraire à émettre dans le cadre de la proposition d'augmentation sus-mentionnée, et de renoncer à tout droit aux actions attribuées gratuitement sur le fondement de cette résolution.
 Le vote de cette résolution, imposée par les textes, n'est pas recommandé par votre Conseil.
- **La dix-septième résolution** vous propose de donner tout pouvoir au porteur d'une copie du procès-verbal de la présente Assemblée Générale pour effectuer les formalités prévues par la loi.

Projet de résolutions

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

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2006, tels qu'ils ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés arrêtés à la date du 31 décembre 2006, tels qu'ils ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

Troisième résolution

Affectation du résultat et distribution

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide de fixer le dividende à **5 euros** par action. Ce dividende sera servi comme suit :

Résultat de l'exercice	992 948 022 €
Report à nouveau antérieur	355 406 061 €
Bénéfice distribuable	1 348 354 083 €
Dotation à la réserve légale	- 196 038 €
Dividende	- 230 616 085 €

(sur une base de 46 123 217 actions au 31 décembre 2006 ajusté du nombre de titres existants à la date de mise en paiement).

Le solde du bénéfice distribuable, soit **1 117 541 960 €** (éventuellement ajusté), sera affecté en report à nouveau, étant précisé que le montant des dividendes attachés aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement sera porté en report à nouveau.

Compte tenu des 3 acomptes sur dividende déjà versés à la date de l'Assemblée Générale pour un montant total de 3 € par action, le solde de 2 € par action sera mis en paiement le **16 juillet 2007**.

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 :

Exercices	Capital rémunéré	Dividende net par action	Avoir fiscal personnes physiques	Avoir fiscal personnes morales
2003	44 341 065 actions	3,50 €	0,19 €	néant
2004	45 471 093 actions	3,75 €	néant	néant
2005	45 873 265 actions	4,00 €	néant	néant

Quatrième résolution

Conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées par les articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve les opérations entrant dans le cadre desdits articles.

Cinquième résolution

Renouvellement du mandat d'un administrateur

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Henri MOULARD arrive à expiration ce jour, décide de renouveler ledit mandat pour une période venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Sixième résolution

Nomination d'un nouvel administrateur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide, avec effet au 12 juillet 2007 de nommer Monsieur Jean-Pierre DUPORT demeurant 132 rue Léon Maurice Nordmann à PARIS (75013), en qualité d'administrateur, pour une période venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et donne tous pouvoirs au Président Directeur Général, avec faculté de subdélégation, à l'effet de constater la prise d'effet de cette nomination.

Septième résolution

Nomination d'un nouvel administrateur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide, de nommer Monsieur Jean-Louis LAURENS demeurant 3 rue Victor Basch à NOGENT-SUR-MARNE (94130) en qualité d'administrateur, pour une période venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Huitième résolution

Autorisation à conférer au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions Unibail

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du descriptif du programme établi conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) :

- Autorise le Conseil d'Administration, en application de l'Article L.225-209 du Code de Commerce, à faire racheter par la Société ses propres actions, sans pouvoir excéder, à aucun moment et conformément à la loi, 10 % du nombre d'actions total composant le capital social, ajusté de toute modification survenue sur celui-ci pendant la période d'autorisation, pour permettre à la Société :
 - de réduire son capital par annulation de tout ou partie des actions, afin d'optimiser le résultat par action ;
 - de disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes ou de Plans d'Epargne d'Entreprise ou inter-entreprises ;
 - de disposer d'actions pouvant lui permettre d'honorer les obligations liées à des titres de créances convertibles en actions ;
 - 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 deux cent cinquante (250) euros hors frais, sur la base d'une valeur nominale de l'action de 5 euros.
- Fixe le prix minimum de vente par action à cent cinquante (150) euros hors frais, sur la base d'une valeur nominale de l'action de 5 euros.
- Décide que le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne pourra excéder, conformément à la loi, 10 % du nombre d'actions total composant le capital social au 31 décembre 2006, soit 4 612 321 actions pour un montant maximal de 1,15 milliard d'euros.
- Décide le réajustement du prix maximum d'achat et du prix minimum de vente selon le ratio appliqué lors d'éventuelles opérations financières de la Société, notamment en cas d'augmentation de capital, de division de la valeur nominale de l'action ou de regroupement de titres.
- Décide que l'acquisition, la cession ou l'échange des actions pourront être réalisés à tout moment sauf en période d'offre publique, et être effectués et payés par tous moyens et de toutes manières, en Bourse ou de gré à gré, y compris par l'utilisation d'instruments dérivés, tels que l'achat d'options d'achat et à l'exclusion des ventes d'options de vente, conformément à la réglementation applicable, et que la part maximale du capital pouvant être acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions autorisé.

La présente autorisation est conférée au Conseil d'Administration pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle annule et remplace l'autorisation qui avait été donnée par la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 27 avril 2006.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus à l'effet notamment de et pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, établir tous documents, notamment d'information, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et généralement faire le nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

Neuvième résolution

Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-2 du Code de Commerce :

- Délègue au Conseil d'Administration, durant la période de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, prenant la forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

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

Dixième résolution

Autorisation à conférer au Conseil d'Administration de réduire le capital social par annulation d'actions au titre de la mise en œuvre de la délégation donnée à la huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L 225-209 du Code de Commerce, autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessous à l'effet notamment de :

- annuler les actions acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la huitième résolution dans la limite de 10 % du capital par période de vingt-quatre mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur de rachat des titres annulés et leur valeur nominale, sur les primes et réserves disponibles,
- modifier en conséquence les statuts et à accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation est conférée au Conseil d'Administration pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle annule et remplace la dixième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2006.

Onzième résolution

Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2 et L. 228-92 du Code de Commerce :

- Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société.
La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées en application de la présente résolution, ne pourra être supérieur à soixante quinze millions (75 000 000) d'euros en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire en nominal des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
- Décide que les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.

Douzième résolution

Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires à souscrire en numéraire ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L.225-135 et L. 228-92 du Code de Commerce :

- Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, d'actions ordinaires à souscrire en numéraire, ainsi que de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société.
La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.
- Décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la présente résolution, ne pourra être supérieur à 25% du capital social existant à la date de la présente Assemblée.
- Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer un droit de priorité, dont les modalités seront fixées par le Conseil d'Administration, en application des dispositions de l'article L. 225-135 du Code de Commerce.
- Décide que le prix d'émission des actions, y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en application de la présente résolution, sera au moins égal au minimum autorisé par la législation, sous réserve de la possibilité reconnue au Conseil d'Administration, pour des opérations portant sur moins de 10 % du capital social par an, de fixer le prix d'émission en fonction de la moyenne des trois cours de bourse précédant la décision d'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 %.

Treizième résolution

Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le montant de l'émission initiale, en cas d'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée en application de la onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de Commerce, autorise, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application de la onzième résolution qui précède, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Quatorzième résolution

Autorisation consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le montant de l'émission initiale, en cas d'émission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires décidée en application de la douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et statuant conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de Commerce, autorise, pour une durée de 26 mois à compter du jour de la présente Assemblée, le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation à toute personne habilitée par la loi, à décider, dans les trente jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale, pour chacune des émissions décidées en application de la douzième résolution qui précède, l'augmentation du nombre de titres à émettre, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée.

Quinzième résolution

Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires à l'effet de rémunérer des apports en nature de titres y compris dans le cadre d'une offre publique d'échange

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-147 et L. 225-148 du Code de Commerce :

- Délègue au Conseil d'Administration la compétence de procéder à des émissions d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une procédure d'offre publique d'échange, conformément aux dispositions de l'article L. 225-148 du Code de Commerce. La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.
- Délègue au Conseil d'Administration la compétence de procéder, sur le rapport du commissaire aux apports, à une ou plusieurs augmentations de capital, par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% de son capital social à la date de l'opération, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 ne sont pas applicables. La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée.

Seizième résolution

Autorisation à conférer au Conseil d'Administration de procéder à une augmentation du capital social réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, statuant conformément aux dispositions du Code de Commerce, notamment de son article L 225-129-6 :

- décide de déléguer au Conseil d'Administration, pour une durée de 60 mois à compter de l'adoption de la présente résolution, tous pouvoirs, à l'effet de procéder en une ou plusieurs fois et sur ces seules décisions, à l'émission d'actions nouvelles réservées aux salariés, étant entendu que ladite augmentation ne devra pas excéder 5 millions d'euros et que le prix de souscription des actions sera déterminé dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 443-5 du Code du Travail ;
- décide expressément de supprimer, au profit des bénéficiaires des augmentations de capital éventuellement décidées en vertu de la présente autorisation, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions qui seront émises ;
- décide de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration à cet effet, et notamment d'arrêter la date et les modalités des émissions qui seront réalisées en vertu de la présente autorisation, dans le respect des dispositions de l'article L.443 5, 2^{ème} alinéa du Code du Travail.

Dix-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts et formalités.

Chiffres clés consolidés du Groupe				
en millions d'euros	2003	2004	2005	2006
Valeur expertisée du patrimoine	7 513	6 974	8 556	10 856
Montant des investissements	205	335	783	535
Montant des cessions	436	992	586	530
Capitaux propres avant affectation-référentiel français	3 297	2 239	-	-
Capitaux propres avant affectation - IFRS	3 609 ⁽¹⁾	3 258	4 668	6 834
Revenus locatifs nets				
Centres Commerciaux	157	177	199	220
Bureaux	246	188	142	129
Congrès-Expositions	50	58	61	64
Total des revenus locatifs nets des pôles	453	423	402	413
Ajustements de juste valeur et résultat de cessions - IFRS	na	613	1 281	1 801
Résultat opérationnel net	na	1 030	1 672	2 227
Cash flow courant après impôt (part du groupe)	284	299	-	-
Résultat net récurrent (part du groupe) - IFRS	-	294	264	313
Résultat net (part du groupe) - référentiel français	281	219	-	-
Résultat net (part du groupe) - IFRS		826	1 385	2 140
Par action (en €)				
Résultat net récurrent par action - IFRS	na	6,59	5,81	6,81
ANR* par action totalement dilué	76,90	89,70	94,80	140,60
Dividende afférent à l'exercice	3,50	3,75	4,00	5,00 ⁽²⁾
Total des distributions de l'année	1,14	4,40	26,80 ⁽³⁾	4,05
Avoir fiscal (personne morale / personne physique)	0 / 0,19	-	-	-
Nombre d'actions fin de période ⁽⁴⁾	44 007 263	45 360 321	45 731 144	46 123 217
Nombre moyen d'actions	45 633 386	44 607 212	45 499 713	45 901 800
Nombre d'actions totalement dilué	46 565 586	46 775 109	47 606 343	48 004 323

* Actif Net Réévalué de liquidation par action totalement dilué

(1) Bilan d'ouverture IFRS au 01/01/2004

(2) Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2006

(3) Dont 23 € de distribution exceptionnelle du 07/01/2005

(4) Hors actions d'autocontrôle

Résultats financiers d'Unibail Holding (société mère)

	2002	2003	2004	2005	2006
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social (en milliers d'euros)	235 313	225 004	226 802	228 656	230 616
Nombre d'actions émises	47 062 655	45 000 835	45 360 321	45 731 144	46 123 217
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives (en milliers d'euros)					
Chiffre d'affaires hors taxes	83 883	68 964	58 390	54 426	46 776
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	226 446	521 006	452 967	242 700	987 307
Impôt sur le bénéfice	65	69 160	- 20	-	129
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	129 327	480 815	486 791	222 969	992 948
Montant du bénéfice distribué	51 878	156 598	170 531	183 493	-
Montant de la distribution exceptionnelle	-	-	-	1 043 287	-
Résultat des opérations réduit à une seule action (en euros)					
Bénéfice social après impôt, mais avant amortissements et provisions	4,81	10,04	9,99	5,31	21,40
Bénéfice social après impôt, amortissements et provisions	2,75	10,68	10,73	4,88	21,53
Dividende versé à chaque action	1,14	3,50	3,75	4,00	-
Avoir fiscal par action-personne morale	0,09	-	-	-	-
Avoir fiscal par action-personne physique	0,47	0,19	-	-	-
Distribution exceptionnelle	-	-	-	23,00	-
Personnel					
Effectif au 31 décembre	2	2	2	7	7
Montant de la masse salariale (K€)	1 747	1 435	1 175	2 581	2 738
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (K€) (sécurité sociale, œuvres sociales, etc...)	390	286	257	846	958

Proposition d'affectation* (en euros)

Bénéfice net	992 948 022
Report à nouveau	355 406 061
Total à affecter	1 348 354 083

Dotation à la réserve légale	196 038
Distribution (5 €* par action)	230 616 085*
Affectation au report à nouveau	1 117 541 960
Total affecté	1 348 354 083

* soumis à l'approbation de cette Assemblée Générale.

Comment participer à l'Assemblée Générale ?

En assistant personnellement à l'Assemblée

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, daté et signé et en l'insérant 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.

En donnant pouvoir au Président

Veuillez compléter le formulaire en datant et signant au bas du formulaire sans rien remplir.

En donnant pouvoir à une personne dénommée

Veuillez compléter le formulaire en noircissant la case précédant « Je donne pouvoir à » et indiquer le nom et prénom du mandataire (soit un autre actionnaire, soit votre conjoint) qui vous représentera, puis datez et signez au bas du formulaire.

En votant par correspondance

Veuillez compléter le formulaire en noircissant la case précédant « Je vote par correspondance » et :

- > Si vous voulez voter « pour » les résolutions présentées à l'Assemblée par le Conseil, vous devez dater et signer le formulaire dans le cadre prévu en bas à cet effet.
- > Si vous voulez voter « non » ou vous « abstenir » sur une ou plusieurs résolutions, vous devez noircir les cases correspondantes puis dater et signer dans le cadre prévu en bas à cet effet.
- > Si vous voulez voter sur les projets éventuels de résolutions non agréés par le Conseil, vous devez, en outre, noircir les cases correspondant à votre choix.
- > Par ailleurs et dans l'hypothèse où des amendements ou résolutions nouvelles seraient présentés en séance, vous devez indiquer votre choix en noircissant la case correspondante.

Les formulaires de vote par correspondance des propriétaires d'actions au porteur doivent être accompagnés d'une attestation de participation⁽¹⁾ établie par l'intermédiaire auprès duquel les actions sont inscrites en compte.

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

Si vous détenez des actions nominatives, vous les adressez au 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.

(1) A compter de la délivrance de cette attestation, l'actionnaire ne peut choisir un autre mode de participation à l'Assemblée (article 136 du décret du 23 mars 1967 modifié le 11 décembre 2006)

Participer à l'Assemblée :

- > Cocher la case A

Voter par correspondance

- > Noircir la case
- > Pour les projets proposés ou agréés : noircir les cases qui ne recueillent pas votre adhésion
- > Pour les projets non agréés : noircir les cases qui correspondent à votre choix
- > Pour les amendements ou résolutions nouvelles : noircir les cases qui correspondent à votre choix
- > Dater et signer

IMPORTANT : Avant d'envoyer votre vote, veuillez prendre connaissance des instructions ci-dessous au verso / Before sending 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

A. Je désire assister à cette assemblée et demande une carte d'admission : dater et signer au bas du formulaire / I wish to attend the shareholder's meeting and request an admission card : date and sign at the bottom of the form.

B. J'utilise le formulaire de vote par correspondance ou par procuration ci-dessous, selon l'une des 3 possibilités offertes : J'utilise la possibilité de vote par correspondance / I prefer to use the postal voting form or the proxy form as specified below.

DENOMINATION SOCIALE
unibail
UNIBAIL HOLDING, Société Anonyme au capital de EUR 230 037 495
Siège social : 5, boulevard Malesherbes - 75008 PARIS
682 024 086 RCS Paris

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
convoquée le 18 avril 2007 en l'édifice Social de la Société à 11 heures 45,
sur 2^e convocation (1) le 27 avril 2007 à 11 heures
au Centre de Conférence de Cour de Délice - 2 Place de la Délice - 92083 Paris la Défense Cedex

COMBINED GENERAL MEETING
convened on April 18, 2007 at 11:45 a.m.,
and at second notice (1) on April 27, 2007 at 11 a.m.,
at Centre de Conférence de Cour de Délice - 2 Place de la Délice - 92083 Paris la Défense Cedex

CADRE RESERVE / For Company's use only

Identifiant / Account
N° de carte / Card number
N° de dossier / File number
N° de vote / Voting number

2 JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST

Je vote OUI à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration, à l'exception de ceux que je signale en noircissant comme suit le vote correspondant et pour lesquels je note NON ou je ne vote pas.

I vote FOR all the draft resolutions approved by the Board of Directors EXCEPT those indicated by a shaded box - like this X, for which I vote against or I abstain.

Sur les projets de résolutions non agréés par le Conseil d'Administration, je vote en noircissant comme suit le vote correspondant à mon choix.

On the draft resolutions not approved by the Board of Directors, I cast my vote by shading the box of my choice - like this X.

1 2 3 4 5 6 7 8 9
10 11 12 13 14 15 16 17 18
19 20 21 22 23 24 25 26 27
28 29 30 31 32 33 34 35 36
37 38 39 40 41 42 43 44

Oui Non
Yes No
Assésés Absents

A F
B G
C H
D J
E K

3 JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE
délègue au gérant des biens de l'assemblée, sans être révoqué, le pouvoir de représenter l'assemblée.

I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE MEETING
date and sign the bottom of the form without completing it
at any other meeting (2) - See reverse (2)

3 JE DONNE POUVOIR A : Je délègue, sans être révoqué, mon pouvoir de représenter l'assemblée à un représentant de mon choix.

I HEREBY APPOINT : I am delegating my power to represent me at the above mentioned meeting.

M. Mlle ou Mlle / M. / Ms or Miss
Adresse / Address

ATTENTION : S'il s'agit de titres au porteur, les présentes instructions ne seront valides que si elles sont dûment accompagnées d'un bordereau de comptes.

CAUTION : If it is about bearer securities, the present instructions will be valid only if they are duly accompanied by your account statement.

Nom, Prénoms, Adresse de l'actionnaire (à ces informations figurent déjà les adresses et les numéros de comptes bancaires)
Surname, First name, address of the shareholder (this information is already in the form - please verify and correct if necessary)
CT au verso recto (2) - See reverse (2)

Date et signature

Donner pouvoir à une personne dénommée

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

Donner pouvoir au président

- > Dater et signer

Conditions à remplir pour participer à l'Assemblée :

Propriétaire d'actions inscrites au nominatif :

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

Par ailleurs, quel que soit le mode de participation choisi⁽²⁾, vous devez transmettre au 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 :

Quel que soit le mode de participation choisi⁽²⁾, vous devez, impérativement et au plus tard 3 jours ouvrés au moins avant l'Assemblée, donner vos instructions à votre intermédiaire financier, qui les adressera à CACEIS, accompagnées d'une attestation de participation (modèle ci-annexé) justifiant votre qualité d'actionnaire. La position de votre compte titres Unibail 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 34 79 - Fax : 01 57 78 35 04

UNIBAIL - Service des relations avec les actionnaires
5, boulevard Malesherbes - 75008 Paris
Téléphone : 0 810 743 743

(2) Assister personnellement à l'Assemblée, donner pouvoir au Président, donner pouvoir à une personne dénommée ou voter par correspondance.

Demande d'envoi de documents et renseignements

(art.133 du décret du 23 mars 1967)

Je soussigné, Nom

Prénom(s)

Adresse

.....

Demande d'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale du 27 avril, sur deuxième convocation⁽¹⁾, tels qu'ils sont visés par l'article 135 du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

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 133 et 135 du décret du 23 mars 1967 à l'occasion de chacune des Assemblées d'actionnaires ultérieures.

(1) Première convocation : le 18 avril 2007 à 11 heures au Siège Social d'Unibail





Unibail Holding
5, boulevard Malesherbes
75802 Paris cedex 08
www.unibail.com

Service des relations avec les Actionnaires : 0 810 743 743
Service des relations avec les Investisseurs : 01 53 43 73 03