



unibail

Assemblée Générale Mixte 27 avril 2007

ion has been prepared by Unibail for general circulation and is circulated for general information only. All reasonable care has been taken to ensure that the information contained herein is not untrue or misleading and is made as to its accuracy or completeness. Any opinions expressed in this presentation are subject to change without notice and Unibail is not under any obligation to update or keep current the information contained herein, in whole or in part, whatsoever for any loss or damage of any kind arising out of the use of all or any part of this presentation.

ion should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgement. This presentation does not have regard to the specific investment objectives, financial situation and the particular needs of any investor who may receive it. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities or investment strategies discussed or recommended in this presentation and should understand that the value of any investment and the prospects may not be realised. Investors should note that income from such securities, if any, may fluctuate and that each security's price or value may rise or fall. Accordingly, investors may receive back less than they invested.

> DES ACTIFS MAJEURS SUR TROIS SECTEURS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

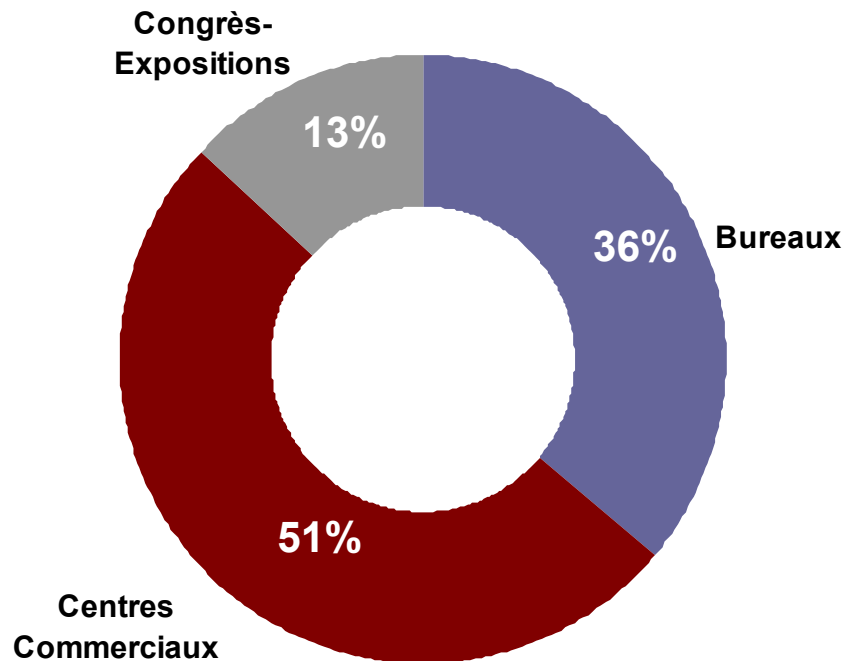


Le Dôme – La Défense



Le Cnit – La Défense

Répartition par activité (1)



Unibail: un patrimoine évalué à 10,9 milliards d'euros au 31 décembre 2006



Adenauer – Paris 16^{ème}



Salon Emballage

UN RESEAU DE 25 GRANDS CENTRES REGIONAUX ET SUPRA REGIONAUX (1)

- 25 centres régionaux ou supra régionaux
- 8 centres parmi les 20 plus grands centres en France
- 593 000 m² d'actifs en exploitation⁽²⁾
- 260 millions de visites par an

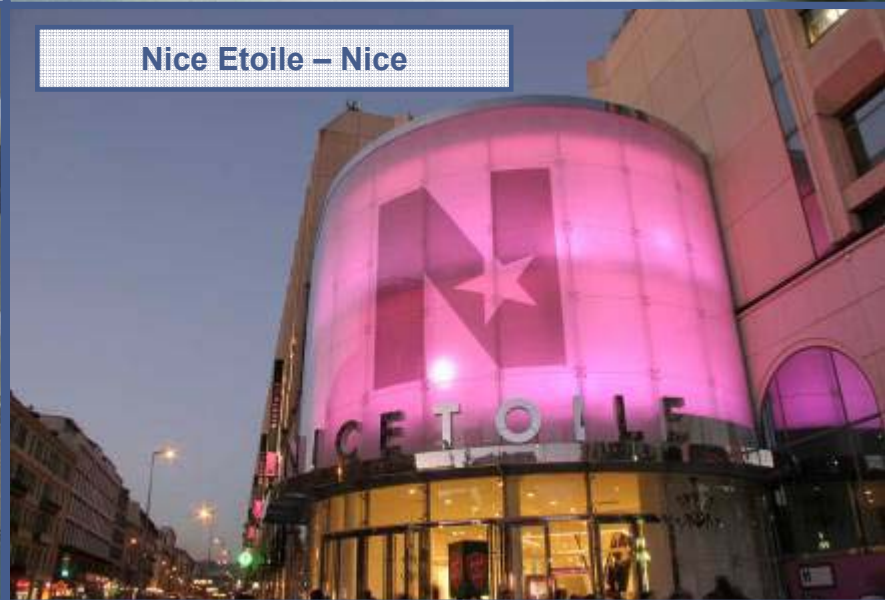
Carrousel du Louvre – Paris



Centre CMK – Bordeaux



Nice Etoile – Nice



(1)

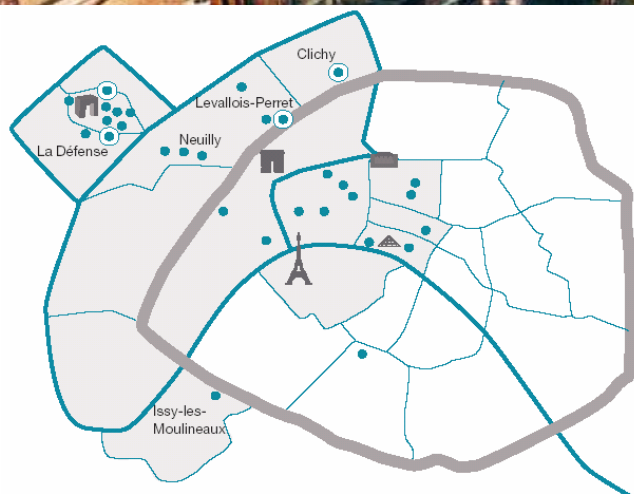
Détention en totalité ou partie

(2)

Périmètre de consolidation – après prise en compte de la cession de Chelles 2

UN PORTEFEUILLE UNIQUE DE 25 ACTIFS DE BUREAUX

7 Adenauer – Paris 16



- Un portefeuille de 25 actifs ⁽¹⁾
- Une localisation ciblée sur le Quartier Central des Affaires de Paris dont La Défense
- 422 000 m² de surface locative
- Des actifs modernes et de grandes tailles

(1) Hors Coeur Défense

UNIBAIL, UN ACTEUR MAJEUR DES CONGRÈS-EXPOSITIONS EN FRANCE

premier gestionnaire des sites français de Congrès-Expositions

Paris Expo – Porte de Versailles



- 7 sites de Congrès-Expositions à Paris
- 745 événements organisés en 2006 sur les sites Paris Expo
- 7,2 millions de visiteurs chaque année sur les sites Paris Expo

Exposium : Organisateur majeur de salons

- Avec un chiffre d'affaires de plus de 140 M€ en 2006, Exposium a connu la plus forte période d'activité de son histoire



SIAL – Salon International de l'Alimentation
Un succès grandissant en France et à l'étranger

> FAITS MARQUANTS EN 2006

ce Étoile – Nice



> FORTE PERFORMANCE LOCATIVE DU POLE CENTRES COMMERCIAUX

Croissance soutenue du chiffre d'affaires des locataires des centres Unibail :

- +4% vs 2,4% pour la consommation française ⁽¹⁾

Forte activité locative en 2006 :

- 314 baux signés (+15% vs. 2005)
- Gain de 29,7% sur les loyers lors des renouvellements / relocations

Croissance des loyers nets à périmètre constant de 6,3% en 2006

Vacance financière limitée : 1,8%



(1) Indice champ petit commerce de la Banque de France

CENTRES COMMERCIAUX : OUVERTURE EN AVRIL 2006 DU DÔME, UN ESPACE DEDIE AUX LOISIRS

Le Dôme – La Défense



> SUCCES DE L'OUVERTURE DU DOME AUX QUATRE TEMPS



Succès de l'ouverture de l'espace dédié aux loisirs

Ouverture de 15 000 m² en avril 2006

Cinéma n°6 en France, 8 mois après l'ouverture

Croissance de 5,7% du chiffre d'affaires des
vacanciers en 2006



Achèvement de la seconde phase en cours

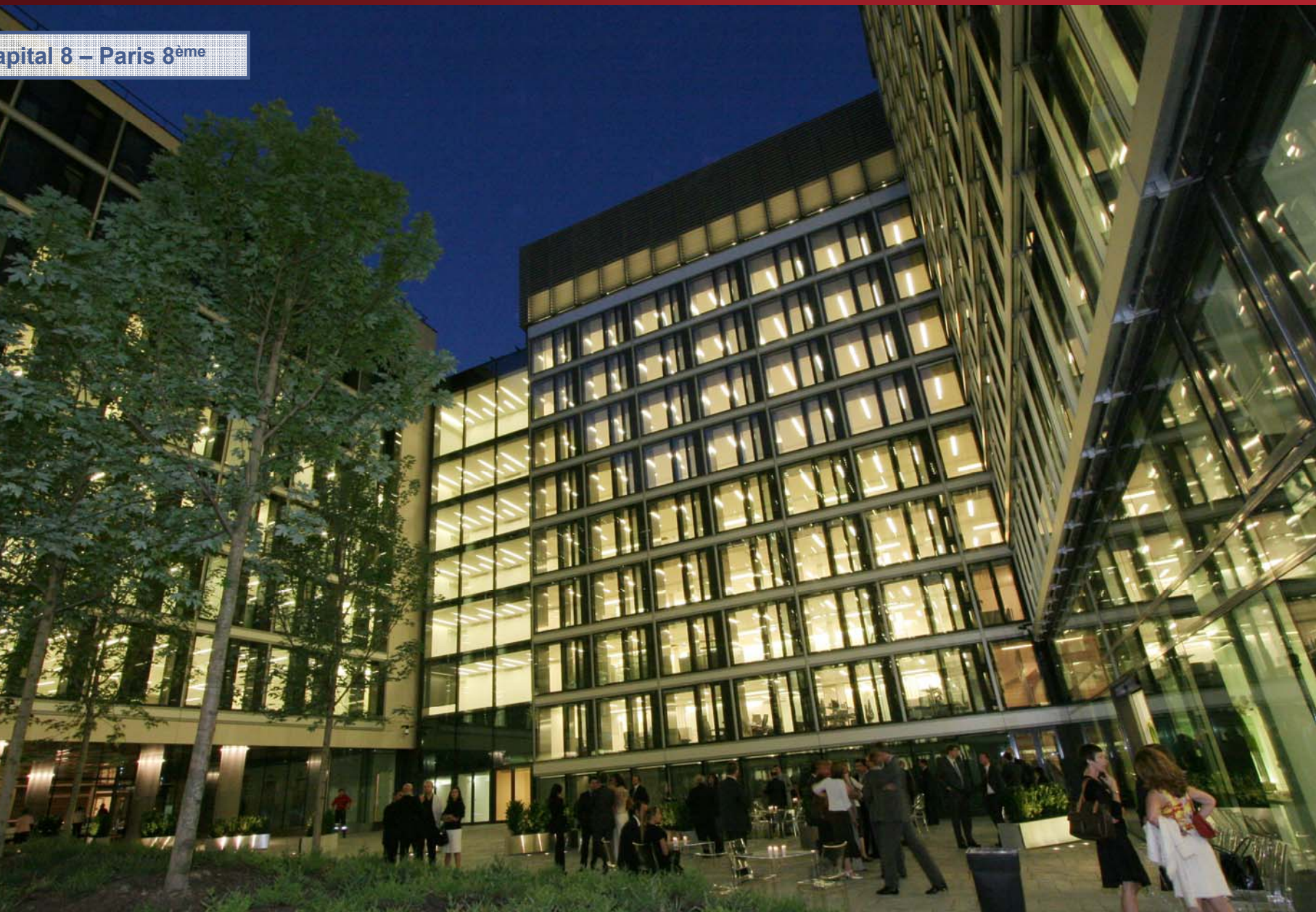
> Castorama de 9 500 m² (1)

castorama

> Livraison estimée en juillet 2007

CAPITAL 8 : LA NOUVELLE REFERENCE DU MARCHE DANS LE QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES DE PARIS

Capital 8 – Paris 8^{ème}

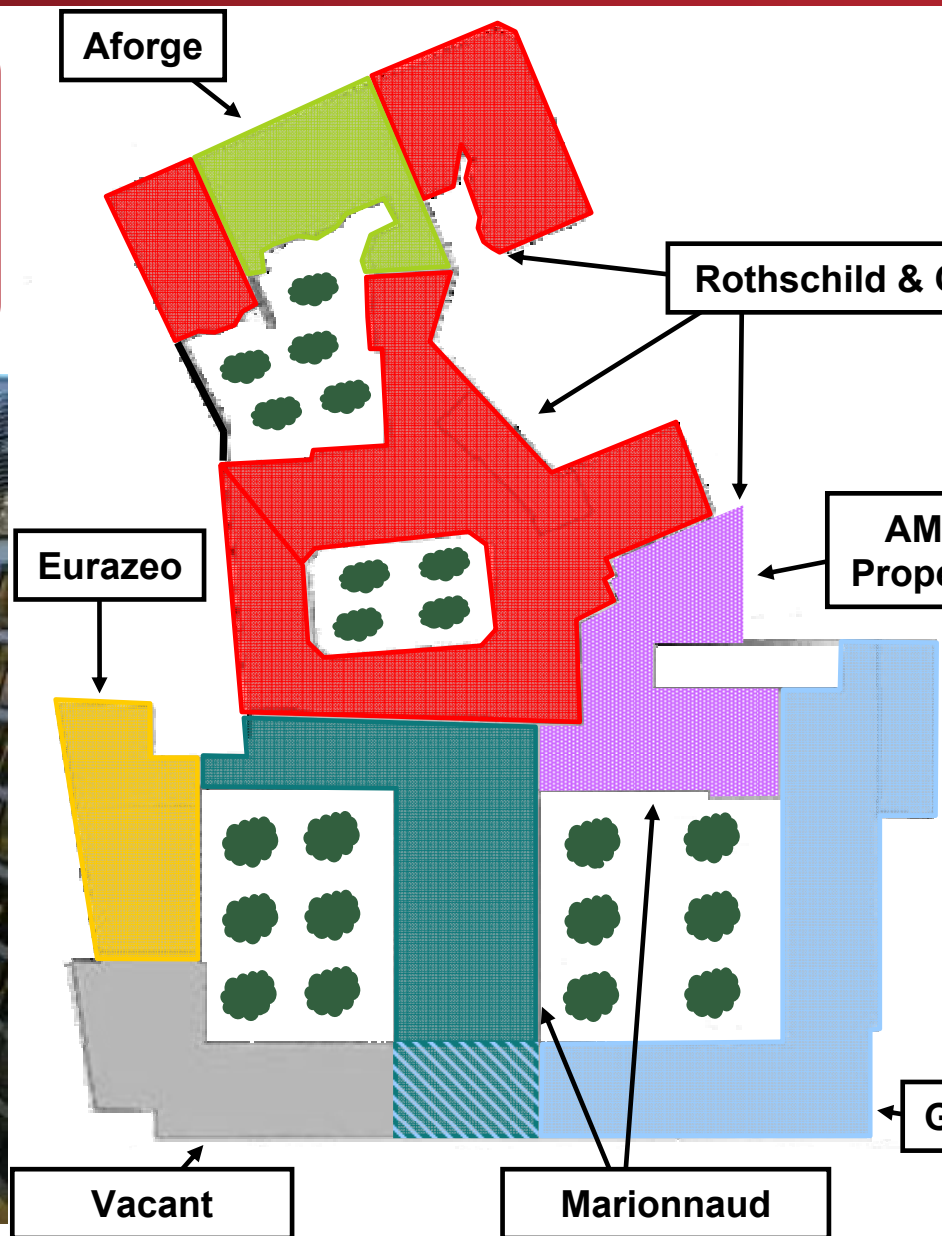


LIVRAISON DE LA PHASE 2 DE CAPITAL 8 EN JUILLET 2006

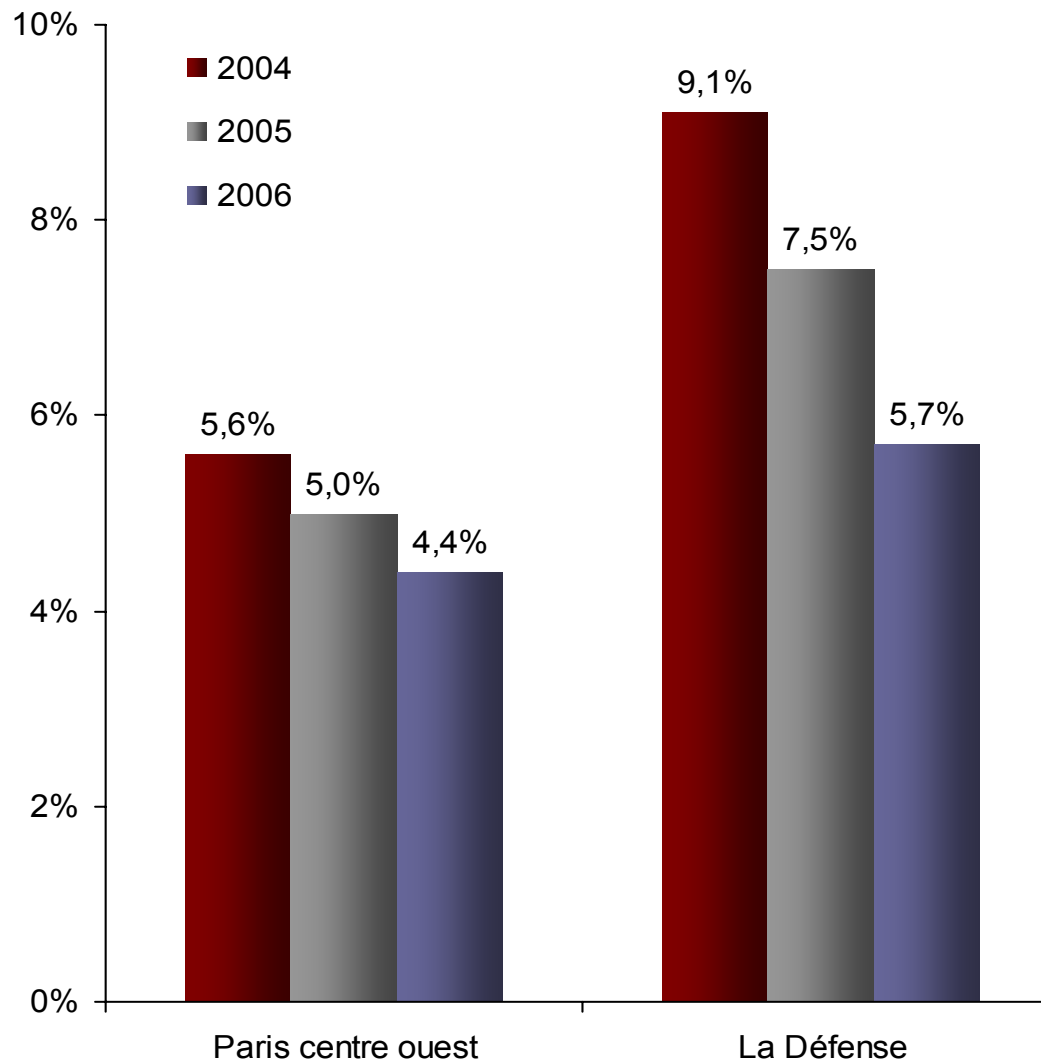
Capital 8 : 63 422 m² ⁽¹⁾ de bureaux

9 800 m² ⁽¹⁾ loués à fin 2006, soit $\frac{2}{3}$ de la surface totale

locataires de prestige et baux de longue durée



> UN MARCHÉ PARISIEN DE BUREAUX FAVORABLE



2,9 millions m² de demande placée en Ile-de-France : +32% par rapport à 200



Une vacance en baisse

UN PORTEFEUILLE UNIQUE DE PROJETS DE CENTRES COMMERCIAUX A FORTE VALEUR AJOUTEE

Carré Sénart II – En construction



Rivétoile – Strasbourg – En construction



Lyon Confluence – Permis de construire obtenu



Docks 76 – Rouen - Permis de construire obtenu

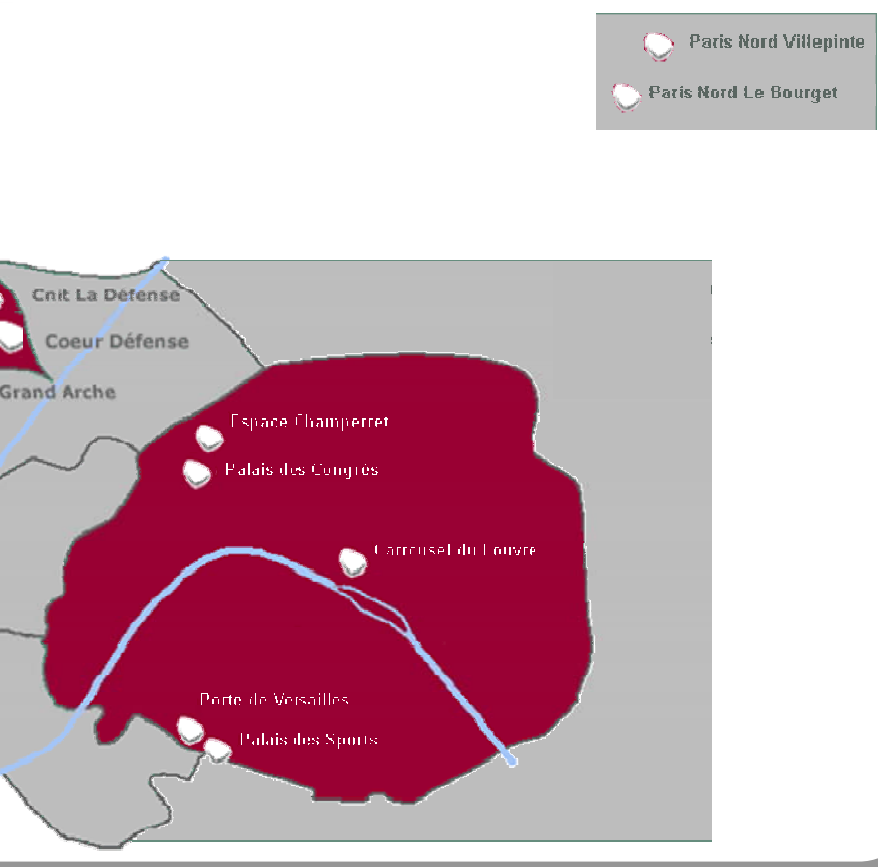
LA TOUR PHARE : PROJET D'ENVERGURE DU POLE BUREAU



130 000 m² d'espace de bureaux

Une tour HQE ⁽¹⁾

(1) Haute Qualité Environnementale
Crédit photographique : EPAD - Etablissement Public pour l'Aménagement de La Défense



EXPOSIUM, organisateur
de salons et d'événements

www.exposium.fr



Congrès- Expositions:

Projet de rapprochement entre la CCIP et Unibail

➤ **Les actifs de la CCIP dans le secteur des Congrès – Expositions :**

- Palais des Congrès de Paris
- Parc d'Expositions de Paris-Nord-Villepinte
- Palais des Congrès de Versailles
- Parc des Expositions de Paris Le Bourget
- Comexpo: organisateur de salons
(Salon International de l'Agriculture, Salon
du Cheval...)

➤ **Les activités seraient détenues à parité par les 2 partenaires**

➤ **Création d'un leader européen dans le domaine des Congrès - Expositions**

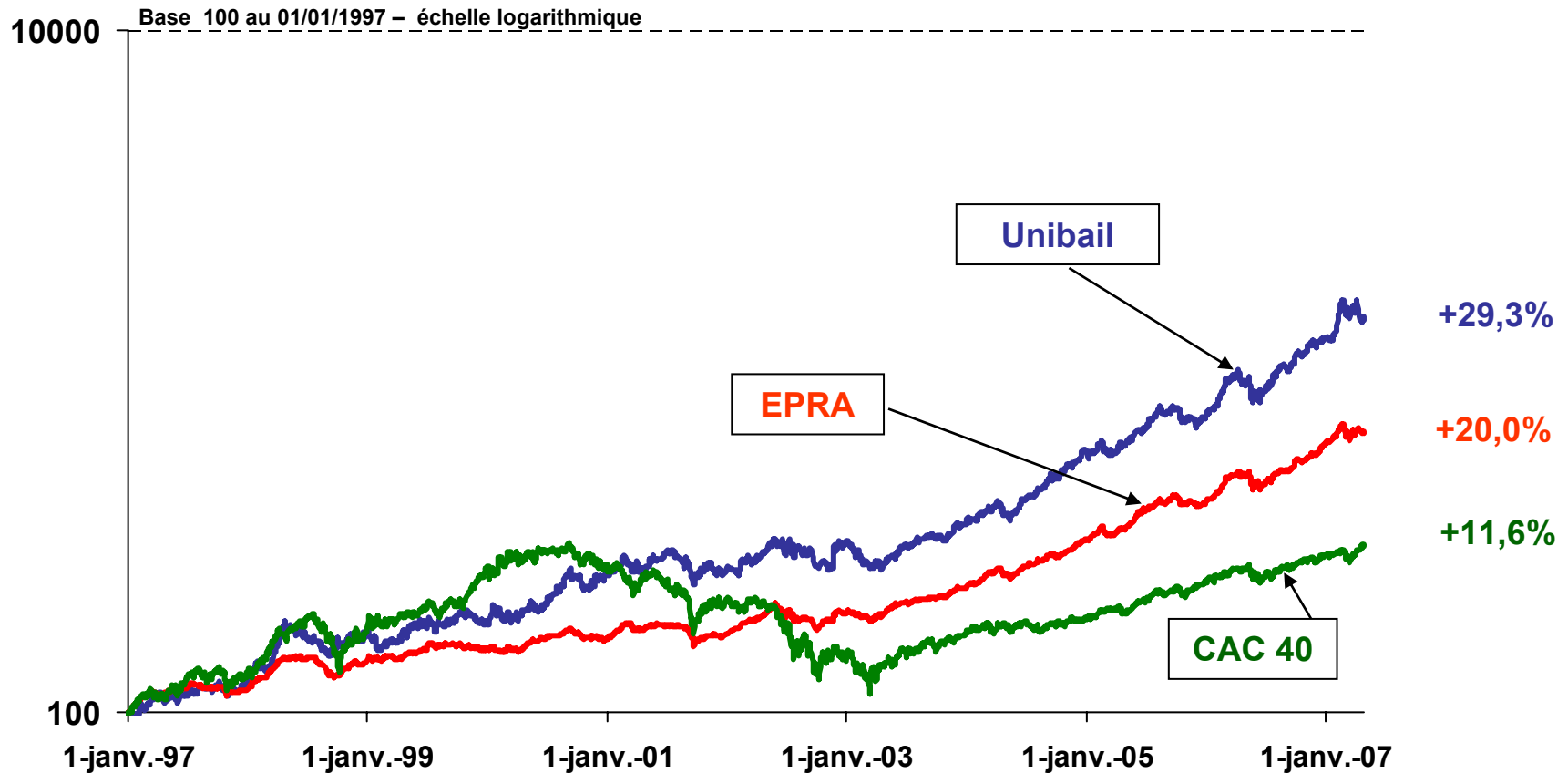
> RESULTATS 2006

	2006	2006 vs. 2005	
		<u>Total</u>	<u>Périmètre constant</u>
Bureaux	129 M€	- 9,5 %	+9,6 %
Centres Commerciaux	220 M€	+10,7 %	+6,3 %
Congrès-Expositions	64 M€	+ 6,1 %	+6,1 %
Loyers nets	413 M€	+2,8 %	+7,2 %
Ajustement de valeur et résultat de cessions	1 801 M€		
Autres	13 M€		
Résultat opérationnel net	2 227 M€	+33,2 %	
Résultat net (part du groupe)	2 140 M€	+54,5 %	
Chiffres par action			
Résultat net récurrent par action ⁽¹⁾	6,81 €	+17,2 %	
Actif net réévalué de liquidation ⁽²⁾	140,60 €	+48,3 %	

> UNIBAIL : UNE PERFORMANCE FORTE DU TITRE SUR LE LONG TERME

Unibail vs. CAC 40 / EPRA ⁽¹⁾ depuis 1997 ⁽²⁾

*Performance globale
Janvier 1997 - Avril 2007*



(1) EPRA: European Public Real Estate Association

(2) Performance du cours de l'action Unibail et des indices CAC 40 et EPRA (dividendes réinvestis)

> JANVIER-AVRIL 2007: UN EXCELLENT DEBUT D'ANNEE POUR UNIBAIL

Green Center – Toulouse



IRES FORTE ACTIVITE DU POLE CENTRES COMMERCIAUX

Vélizy 2



- **Une hausse significative du chiffre d'affaires des locataires des centres Unibail :**
 - +7,3% au 1er trimestre 2007 vs 4,3% pour la consommation française ⁽¹⁾
- **Forte activité de commercialisation :**
 - 72 baux signés dont 27 renouvellements
- **20 mars 2007: inauguration du nouveau Vélizy 2 entièrement rénové**

(1) Indice champ petit commerce de la Banque de France

> POLE BUREAUX : SUCCES LOCATIFS

Près de la moitié des surfaces vacantes au 31 décembre 2006 a été louée à fin avril 2007

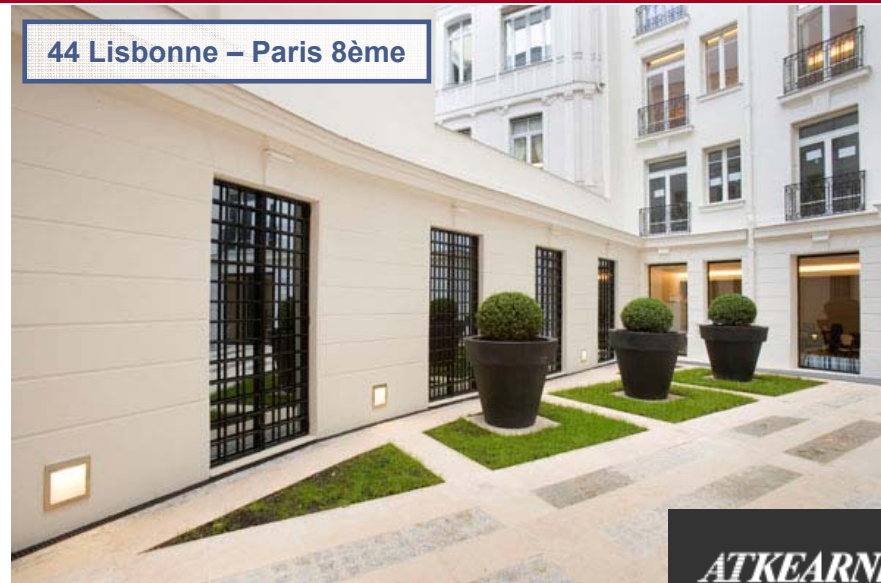
Plus de 20 000 m² commercialisés depuis le 1^{er} janvier 2007, dont :

- **44 Lisbonne (Paris 8^{ème})** : entièrement loué à AT Kearney (4 200 m²)
- **Capital 8 (Paris 8^{ème})** :
 - 3 000 m² loués au cabinet d'avocats Dechert
 - 900 m² supplémentaires loués à Rothschild
- **Villages 5 (La Défense)** : 11 500 m² loués, dont :
 - 6 000 m² à la Société Générale
 - 5 500 m² à une société américaine de renom

Capital 8 – Paris 8ème

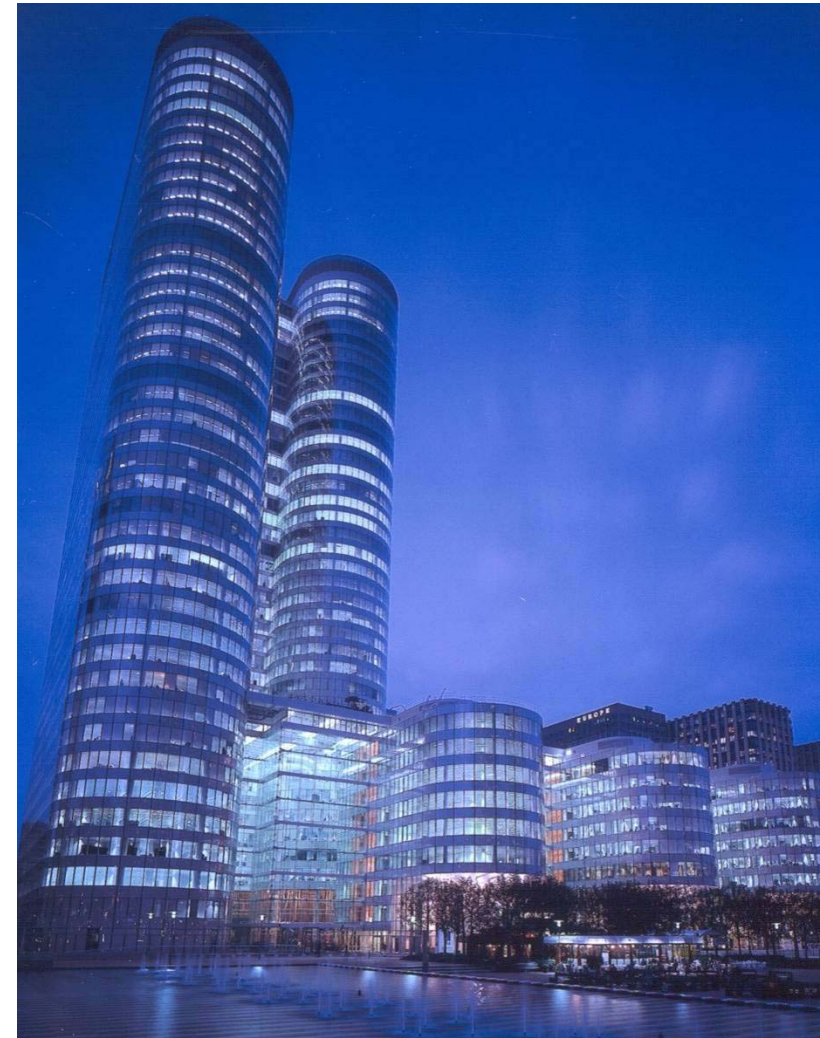


44 Lisbonne – Paris 8ème



26 mars 2007: cession de Cœur Défense

- Un actif unique de 160 000 m² de bureaux au cœur de La Défense
- Cession des 49% détenus par Unibail dans la SCI Karanis à Lehman Brothers Real Estate Partners et Atemi
- € 2,11 milliards de valorisation induite pour l'actif
- +21% par rapport à la dernière expertise au 31 décembre 2006



26 avril 2007: Promesse de vente du 27-29 rue Bassano – Paris 8ème



- Immeuble de 1 600 m² vendu en l'état (sans rénovation)
- +48% par rapport à la dernière expertise au 31 décembre 2006



Création du Leader Européen de l'Immobilier Commercial

Création du leader européen de l'immobilier commercial

Le premier portefeuille de centres commerciaux de premier rang

- 10 des 25⁽¹⁾ plus grands centres d'Europe Continentale

Le développeur numéro 1 d'immobilier commercial en Europe ⁽²⁾

Potentiel de création de valeur additionnelle grâce à un positionnement unique sur les marchés parisiens des bureaux et des congrès-expositions

Un profil financier solide



otes:

Classement par fréquentation – Source: Rapports d'analystes

Une vision et une stratégie communes

■ Le leader européen de l'immobilier commercial :

- Concentration sur un nombre limité de centres commerciaux de premier rang
- Objectif de croissance soutenue et durable des loyers à périmètre constant

■ Un profil unique d'Investisseur-Développeur-Gestionnaire pan-européen

- Complémentarité :
 - du réseau européen de Rodamco
 - des compétences reconnues d'Unibail en termes de développement
- Intégrer l'ensemble de la chaîne de valeur en matière de développement



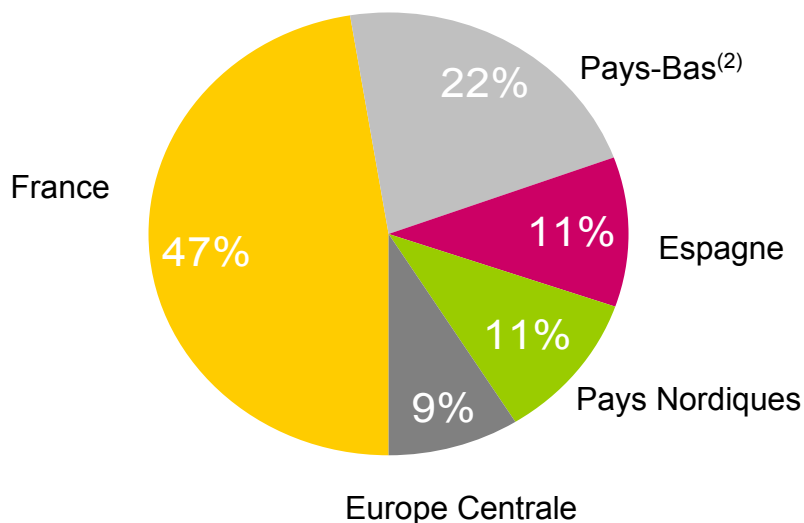
Un acteur pan-européen majeur dans le secteur des centres commerciaux

Une place de **numéro 1** incontestée **en France, aux Pays-bas, en Espagne et en Suède**

Une positionnement solide en **Europe Centrale** et en **Europe de l'Est** afin de tirer profit des régions forte croissance en Europe

Concentré sur **des actifs de premier rang** dans les marchés à forte concurrence

Répartition géographique Pro Forma du portefeuille des centres commerciaux ⁽¹⁾



diversification géographique assurée avec une exposition maximale de 50% dans un seul pays

78 centres commerciaux > 15 000 m² dans 14 pays

es:

Répartition de la valeur d'expertise au 31/12/2006 (drois inclus) et fondée sur les estimations internes à partir des valeurs d'expertise hors droits pour Rodamco
Comprenant 7 actifs en Belgique

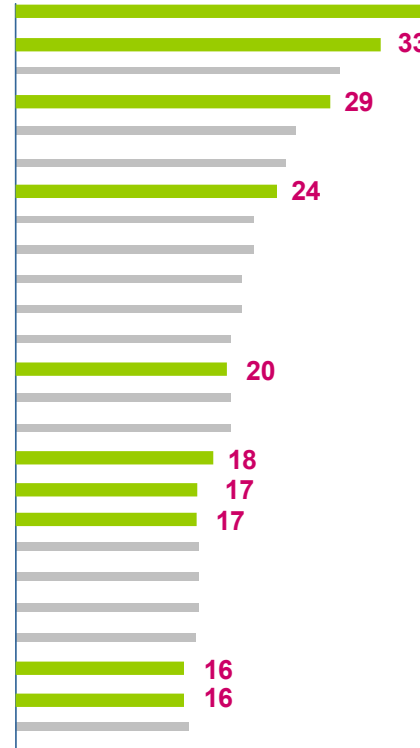
Un portefeuille d'actifs de premier rang



L'entité combinée détiendra 10 des 25 plus grands centres commerciaux européens ⁽¹⁾

1. Forum des Halles, Paris
2. Les Quatre Temps, Paris
- 3.
4. La Part-Dieu, Lyon
- 5.
- 6.
7. La Vaguada, Madrid
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
13. Parly 2, Paris
- 14.
- 15.
16. Parque Sur, Madrid
17. DonauZentrum, Vienne
18. Vélizy 2, Paris

23. Villeneuve 2, Lille
24. Bonaire, Valence
- 25.

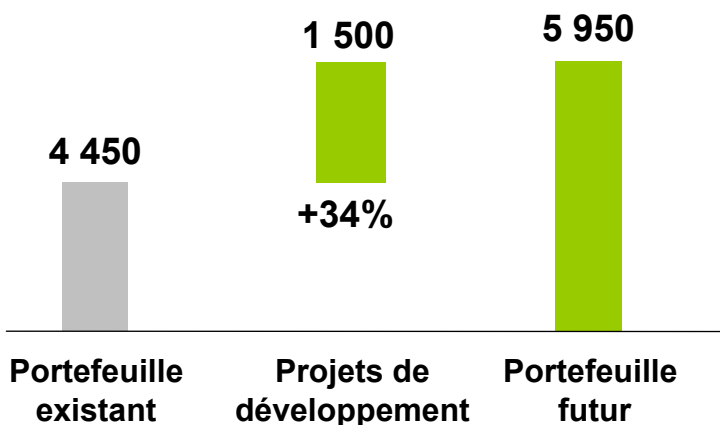


1. Classement par nombre de visiteurs par an (en millions), source PMA, Unibail Rodamco

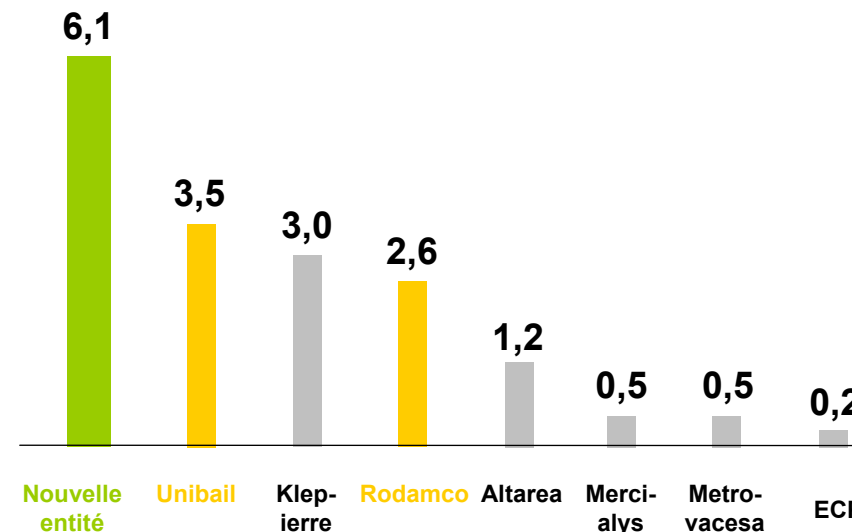
Le développement, une force de la nouvelle entité

- Pipeline de développement : **1,5 million de m²**, pour un investissement estimé de 6,1 milliards €
- Des retours sur investissements importants sur les projets de développement avec des risques limités
- Une nouvelle position de leader afin **d'accélérer la mise en oeuvre de projets de développement : ambition d'augmenter le pipeline d'1 million de m² d'ici à 2011**

Pipeline de développement
en milliers m², au 31/12/2006



Le Premier Développeur d'Immobilier Commercial en Europe
Pipeline de Développement en milliards € au 31/12/2006



Notes:

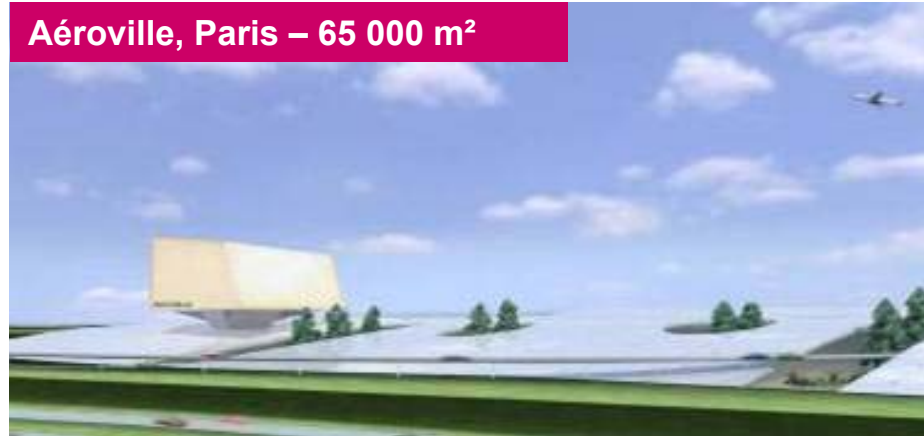
1. Sociétés cotées d'Europe Continentale, à l'exception du RU, source:

Projets de développement de centres commerciaux leaders et innovants à travers l'Europe

Lyon Confluence – 51 738 m²



Aéroville, Paris – 65 000 m²



Metropolis, Moscou – 80 700 m²



Forum Nacka, Stockholm – 40 600 m²



Les caractéristiques de l'entité combinée

Un gouvernement d'entreprise équilibré

Une structure de gouvernement d'entreprise duale

Conseil de Surveillance: même nombre (5/5) de représentants d'Unibail et Rodamco

membres extérieurs indépendants (Européens mais ni Français ni Hollandais)

Directoire: même nombre (3/3) de représentants d'Unibail et Rodamco

Président du Conseil de surveillance du groupe : le Président du conseil de surveillance de Rodamco

Président du Directoire du groupe : le Président Directeur Général d'Unibail

Structure du nouveau groupe

Cotée sur **Euronext Paris** (principal marché de cotation) et **Euronext Amsterdam**

Une structure fiscalement intéressante:

- Conservation des **régimes SIIC et FBI** de Rodamco et du **régime SIIC** d'Unibail
- Unibail compte devenir une FBI



Les caractéristiques clés de l'offre

Des termes financiers attractifs

- Une offre d'échange par Unibail sur les titres Rodamco
- Attribution de **0,530 action Unibail pour chaque action Rodamco⁽¹⁾**
- % de détention de la nouvelle entité: Rodamco 49,7% / Unibail 50,3%⁽²⁾
- Alternativement, proposition d' ORA dans la limite d'un plafond de 20% du montant de l'Offre

Calendrier indicatif

- Publication du Document et de la Note d'Information de l'Offre et début de la période de l'Offre : Début
- AGE d'Unibail et Rodamco : Fin Ma
- Clôture de l'Offre et 1^{er} jour de cotation : Mi-Jui



Les Ulis 2

te:

Au 10 avril 2007 et soumis à ajustement selon les distributions réalisées par chaque société
Fondé sur un nombre d'actions totalement dilué et en supposant que 100% des actions Rodamco soient apportées à l'offre

- **Objectif de croissance du Résultat net récurrent (RNR) par action porté de 10% à 15% sur 2007**

L'effet du rapprochement annoncé devrait permettre d'améliorer encore ce nouvel objectif de croissance

- **Maintien de l'objectif de croissance annuelle moyenne sur 4 ans du Résultat Net Récurrent (RNR) par action d'au moins 10%**

- **Dividende :**

- **Objectif de dividende au titre de l'exercice 2007 : 85% - 95% du RNR 2007**
- **Objectif d'assurer aux actionnaires un dividende important, régulier et évoluant avec le RNR par action**
- **Distribution trimestrielle**

ote:

Solde du dividende courant de l'exercice 2006 de 5 € proposé par le Conseil d'Administration à l'occasion de l'arrêté des comptes 2006 et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de 2007, après déduction des 3 acomptes de 1 € versés le 16.10.2006, le 15.01.2007 et le 16.04.2007

> RESOLUTIONS

yon Confluence – Lyon



➤ **Première résolution:**

Approbation des comptes annuels

➤ Deuxième résolution:

Approbation des comptes consolidés

➤ **Troisième résolution:**

Affectation du résultat et distribution

**Résolution modifiée par le Conseil d'Administration du 27 avril 2007
suite à l'Offre Publique d'Echange initiée par Unibail sur les actions
Rodamco Europe NV**

Nouveau texte remis en séance

> RÉSOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

➤ Troisième résolution: (suite)

Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le bénéfice distribuable s'élève à :

Résultat de l'exercice	992 948 022 €
Report à nouveau antérieur	355 406 061 €
Dotation à la réserve légale	- 196 038 €
Bénéfice distribuable	1 348 158 045 €

Sur proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice distribuable de la façon suivante :

Distribution d'un dividende déterminé comme suit :

Sur les actions existantes et les actions nouvelles émises avant la date de paiement du dividende en conséquence de l'exercice d'options de souscription d'actions donneront droit à un dividende de 5 €.

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 à la date déterminée ci-dessous.

Les actions nouvelles qui seront émises, avant la date de paiement du dividende, en échange des titres apportés dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la Société sur les valeurs mobilières de Rodamco Europe NV telle qu'annoncée le 10 avril 2007 (l'« Offre Publique ») donneront droit au paiement du solde de 2 € (et non au paiement de l'intégralité du dividende de 5 €).

> RÉSOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

➤ Troisième résolution: (suite)

nombre maximum d'actions de la Société susceptibles d'être remises en échange des titres apportés à l'Offre Publique s'élevant à 46.818.602 et compte tenu des 46.145.857 actions existantes au 31 mars 2007, le versement de ce dividende représentera un montant maximal de 324.366.489 €, soit une affectation du bénéfice distribuable au profit de l'auteur d'un maximum de 324.366.489 €, hors prise en compte des actions nouvelles susceptibles d'être émises par exercice d'options de souscription d'actions.

Le solde du bénéfice distribuable, soit 1 023 791 556 € sera affecté au poste Report à Nouveau.

Cas où l'intégralité des valeurs mobilières de Rodamco Europe visées par l'Offre Publique ne serait pas échangée ou ne serait pas échangée contre des actions de la Société, ou au cas où l'Offre Publique n'aurait pas abouti à une offre positive, ou au cas où la Société détiendrait certaines de ses propres actions lors de la mise en paiement du dividende, le bénéfice distribuable correspondant au dividende qui n'aurait pas été versé compte tenu du nombre d'actions émises en rémunération de l'Offre Publique ou de la non-réalisation de l'Offre Publique ou de la détermination par la Société de ses propres actions sera affecté au compte Report à nouveau.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration (avec faculté de subdélégation) à l'effet de déterminer, au vu de l'avis de résultat de l'Offre Publique et en considération du nombre d'actions existant au moment de la mise en paiement du dividende, le montant mis en paiement et de procéder à l'affectation définitive du résultat qui en découle.

> **RÉSOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

➤ **Troisième résolution: (suite)**

dividende à verser au titre de la présente résolution sera mis en paiement en numéraire (hors le montant des impôts sur ce dividende de 3 € versés avant la présente Assemblée) le 16 juillet 2007.

Il est précisé que le montant à distribuer par action sera éligible à la réfaction de 40% bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158 3 2° du Code général des impôts.

En conformité avec les dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend la décision de verser 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 €* 4 €**	Néant	Néant
2005	45 873 265 actions		Néant	Néant

* Dont 2, 85 € ouvrant droit à la réfaction de 50%.

** Dont 0,95 € ouvrant droit à la réfaction de 50% et 3,05 € ouvrant droit à la réfaction de 40%.

➤ **Quatrième résolution:**

Conventions réglementées

➤ **Cinquième résolution:**

Renouvellement du mandat d'un administrateur

Monsieur Henri MOULARD

➤ **Sixième résolution:**

Nomination d'un nouvel administrateur

Monsieur Jean-Pierre DUPORT

➤ **Septième résolution:**

Nomination d'un nouvel administrateur

Monsieur Jean-Louis LAURENS

➤ **Huitième résolution:**

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

➤ **Neuvième résolution:**

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

➤ **Dixième résolution:**

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

➤ **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 immobilières donnant accès au capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

➤ **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 immobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

➤ **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 l'application de la onzième résolution

➤ **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 l'application de la douzième résolution

➤ **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

➤ **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 du Commerce***

➤ **Dix-septième résolution:**

Pouvoirs pour les formalités



FIN