

# SOCIÉTÉ DE TAYNINH

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2007



*Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2008 conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.*

## TABLE DES MATIERES

REMARQUES GENERALES.....	7
<b>CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....</b>	<b>7</b>
1.1 Responsable du document de référence.....	7
1.2 Attestation du responsable du document de référence.....	7
1.3 Politique d'Information.....	8
<b>CHAPITRE II.....CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....</b>	<b>8</b>
2.1 Commissaires aux comptes titulaires.....	8
2.2 Commissaires aux comptes suppléants.....	8
<b>CHAPITRE III. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>9</b>
4.1 Risques liés à Société de Tayninh.....	9
4.1.1 Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de Société de Tayninh.....	9
4.1.2 Risques liés à la perte d'expertise en cas de changement de contrôle de Société Tayninh.....	10
4.1.3 Risques juridiques.....	10
4.1.3.1 Risques liés à la réglementation actuelle ou future.....	10
4.1.3.2 Faits exceptionnels ou litiges.....	11
4.1.4 Risques liés au régime fiscal des SIIC.....	11
4.2 Risques liés à l'activité de Société de Tayninh.....	11
4.2.1 Risques liés à l'environnement économique.....	11
4.2.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel.....	11
4.2.3 Risques liés à l'exploitation.....	11
4.2.4 Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information.....	11
4.3 Risques liés aux actifs de Société de Tayninh.....	12
4.3.1 Risques liés aux acquisitions.....	12
4.3.2 Risques liés à l'expertise immobilière.....	12
4.3.3 Risques industriels, environnementaux et liés à la santé.....	12
4.4 Risques de marchés.....	12
4.4.1 Risques de liquidité.....	12
4.4.2 Risques de taux.....	12
4.4.3 Risques de change.....	12
4.4.4 Risques actions.....	13
<b>CHAPITRE V. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR.....</b>	<b>13</b>
5.1 Histoire et évolution de la Société.....	13
5.1.1 Raison sociale, nom commercial et siège social de la Société.....	13
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société.....	13
5.1.3 Date de constitution et durée de la Société.....	13

5.1.4	<i>Forme juridique et législation applicable</i> .....	13
5.1.5	<i>Exercice social</i> .....	13
5.1.6	<i>Historique</i> .....	14
5.2	Investissements et désinvestissements réalisés au cours des trois derniers exercices .....	14
<b>CHAPITRE VI. APERCU DES ACTIVITES</b> .....		15
6.1	Activité et politique d'investissement.....	15
6.1.1	<i>Aperçu des activités</i> .....	15
6.1.2	<i>Stratégie et politique d'investissement</i> .....	15
6.2	Principaux marchés de Société de Tayninh .....	15
6.2.1	<i>Les marchés de Société de Tayninh</i> .....	15
6.2.2	<i>Positionnement concurrentiel</i> .....	15
6.3	Évènements exceptionnels ayant eu une influence sur les principales activités et principaux marchés de Société de Tayninh.....	15
6.4	Dépendance de Société de Tayninh à l'égard de brevets, licences et contrats industriels, commerciaux ou financiers .....	15
<b>CHAPITRE VII. ORGANIGRAMME</b> .....		15
7.1	Organigramme de la Société de Tayninh au sein du groupe Unibail-Rodamco .....	15
7.2	Liste des filiales importantes de Société de Tayninh .....	16
<b>CHAPITRE VIII. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b> .....		16
8.1	Principales immobilisations corporelles.....	16
8.2	Impact environnemental.....	16
<b>CHAPITRE IX. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE DU RESULTAT</b> .....		16
9.1	Situation financière.....	16
9.2	Résultat opérationnel .....	16
9.2.1	<i>Facteurs importants influant sur le revenu de la Société</i> .....	17
9.2.2	<i>Variation du chiffre d'affaires net et des produits nets</i> .....	17
9.2.3	<i>Stratégies ou facteurs ayant ou pouvant influencer les opérations de la Société</i> .....	17
9.3	Rapport de gestion sur l'exercice de 12 mois au 30 novembre 2007 .....	17
9.3.1	<i>Rappel des faits marquants de l'exercice 2006</i> .....	17
9.3.2	<i>Activité de l'exercice 2007</i> .....	17
9.3.3	<i>Perspectives</i> .....	18
9.3.4	<i>Résultat de la Société au cours des cinq derniers exercices</i> .....	18
<b>CHAPITRE X. TRESORERIE ET CAPITAUX</b> .....		19
10.1	Capitaux de l'émetteur.....	19
10.2	Flux de trésorerie .....	19
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement.....	19
10.4	Restrictions à l'utilisation de capitaux .....	19
10.5	Sources de financement .....	19

<b>CHAPITRE XI.</b>	<b>RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE XII.</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES .....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE XIII.</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE .....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE XIV.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE .....</b>	<b>20</b>
14.1	Conseil d'administration .....	20
14.1.1	<i>Composition du conseil d'administration .....</i>	<i>20</i>
14.1.2	<i>Synthèse sur la situation des administrateurs .....</i>	<i>20</i>
14.2	Expertise des membres du conseil d'administration .....	22
14.3	Conflits d'intérêts.....	23
<b>CHAPITRE XV.</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES .....</b>	<b>23</b>
15.1	Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général.....	23
15.1.1	<i>Au sein de la Société de Tayninh.....</i>	<i>23</i>
15.1.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco, Société mère de la Société de Tayninh .....</i>	<i>23</i>
15.2	Rémunérations et avantages des administrateurs .....	25
15.2.1	<i>Au sein de la Société de Tayninh.....</i>	<i>25</i>
15.2.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco, Société mère de la Société de Tayninh .....</i>	<i>25</i>
<b>CHAPITRE XVI.</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....</b>	<b>26</b>
16.1	Échéance du mandat des administrateurs .....	26
16.2	Contrats de service .....	26
16.3	Comité d'audit.....	26
16.4	Gouvernement d'entreprise .....	26
16.5	Rapport du Président Directeur Général sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne .....	26
16.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux procédures de contrôle interne .....	29
<b>CHAPITRE XVII.</b>	<b>SALARIES .....</b>	<b>30</b>
17.1	Effectifs.....	30
17.2	Participations et stock-options des mandataires sociaux.....	30
17.3	Intéressement des salariés .....	30
17.3.1	<i>Contrats d'intéressement et de participation .....</i>	<i>30</i>
17.3.2	<i>Attribution et exercice des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés non mandataires sociaux .....</i>	<i>30</i>
<b>CHAPITRE XVIII.</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....</b>	<b>31</b>
18.1	Répartition du capital et des droits de vote .....	31
18.2	Contrôle de la Société.....	31
18.3	Pactes d'actionnaires et action de concert .....	31

<b>CHAPITRE XIX.</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b> .....	32
1.	Convention de prestations et d'assistance.....	32
2.	Convention de trésorerie .....	32
3.	Domiciliation.....	32
4.	Contrats d'asset management et de property management.....	32
<b>CHAPITRE XX.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b> .....	33
20.1	Informations financières historiques.....	33
20.2	Comptes annuels au 30 novembre 2007 .....	34
20.2.1	<i>Bilan au 30 novembre 2007</i> .....	34
20.2.2	<i>Compte de Résultat au 30 novembre 2007</i> .....	35
20.2.3	<i>Tableau des flux de trésorerie</i> .....	36
20.2.4	<i>Annexes aux comptes annuels 2007</i> .....	37
1.	Faits caractéristiques .....	37
2.	Règles et méthodes comptables.....	37
3.	Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat.....	38
3.1	Notes sur l'actif (en Euros .....	38
3.1.2	État des créances.....	38
3.1.3	État des charges constatées d'avance.....	38
3.2	Notes sur le passif (en Euros.....	38
3.2.1	Capital social.....	38
3.2.2	États des dettes .....	39
3.2.3	États des Charges à payer .....	39
3.3	Notes sur le compte de résultat (en Euros).....	39
3.3.1	Achats et charges externes .....	39
3.3.2	Impôts et taxes.....	39
3.3.3	Résultat financier.....	39
3.3.4	Résultat exceptionnel.....	40
3.3.5	Engagements hors bilan .....	40
3.3.6	Impôts.....	40
4.	Informations diverses .....	40
4.1	Engagements financiers.....	40
4.2	Rémunérations des dirigeants .....	40
5.	Tableau des filiales et des participations.....	41
6.	Honoraires des commissaires aux comptes .....	41
20.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2007 .....	41
20.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.....	43
20.5	Informations trimestrielles .....	43
20.6	Politique de distribution de dividendes .....	43
20.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	43
20.8	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	44
<b>CHAPITRE XXI.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b> .....	44
21.1	Capital social .....	44
21.1.1	<i>Capital autorisé non émis</i> .....	44
21.1.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i> .....	47
21.1.3	<i>Acquisition par la Société de ses propres actions</i> .....	47
21.1.4	<i>Titres donnant accès au capital</i> .....	48

21.1.5	<i>Option ou accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option une partie des actions de la Société</i> .....	48
21.1.6	<i>Évolution du capital social de la Société</i> .....	49
21.2	<b>Dispositions statutaires</b> .....	49
21.2.1	<i>Objet social (article 3 des statuts)</i> .....	49
21.2.2	<i>Mode d'exercice de la Direction Générale (article 24 des statuts)</i> .....	50
21.2.3	<i>Droits de vote doubles (article 36 des statuts)</i> .....	51
21.2.4	<i>Assemblées générales</i> .....	52
21.2.5	<i>Dispositions susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société</i> .....	54
21.2.6	<i>Franchissements de seuils (article 36 bis des statuts)</i> .....	54
21.2.7	<i>Modifications du capital et des droits attachés aux actions</i> .....	54
21.2.8	<i>Affectation et répartition des bénéfices (article 50 des statuts)</i> .....	54
21.2.9	<i>Titres au porteur identifiables (article 36 ter des statuts)</i> .....	55
<b>CHAPITRE XXII.</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b> .....	<b>55</b>
<b>CHAPITRE XXIII.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b> .....	<b>55</b>
<b>CHAPITRE XXIV.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b> .....	<b>55</b>
<b>CHAPITRE XXV.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b> .....	<b>56</b>
	<b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL</b> .....	<b>57</b>

## REMARQUES GENERALES

Le présent document de référence contient des indications sur les objectifs, perspectives, et axes de développement de SOCIÉTÉ DE TAYNINH. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront ou que les objectifs seront atteints. Les déclarations prospectives contenues dans le présent document de référence visent aussi des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient, en cas de réalisation, avoir pour conséquence que les résultats futurs, les performances et les réalisations de SOCIÉTÉ DE TAYNINH soient significativement différents des objectifs formulés et suggérés. Ces facteurs peuvent notamment inclure l'évolution de la conjoncture économique et commerciale ainsi que les facteurs de risques exposés dans le Chapitre IV. SOCIÉTÉ DE TAYNINH ne prend pas l'engagement de mettre à jour ces déclarations prospectives ou ces informations contenues dans le document de référence.

### CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

#### 1.1 Responsable du document de référence

Mme Catherine POURRE Président Directeur Général de SOCIÉTÉ DE TAYNINH.

#### 1.2 Attestation du responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel

*« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.*

*J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et le rapport de gestion (figurant en page 17) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.*

*J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.*

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux qui figure au chapitre 20.3 de présent document de référence.

Mme Catherine POURRE  
Président Directeur Général

### 1.3 Politique d'Information

**Fabrice MOUCHEL**  
DIRECTEUR DES RESSOURCES FINANCIÈRES  
5 bd Malesherbes – 75008 Paris<sup>1</sup>  
Tel : (33) 1 53 43 73 03  
E-mail : investisseurs@unibail-rodamco.fr

## CHAPITRE II. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

### 2.1 Commissaires aux comptes titulaires

**Constantin Associés**  
26 rue Marignan – 75008 Paris

**Hoche Audit**  
4, Avenue Hoche – 75008 Paris

Représentée par Mme. Françoise Constant

Représentée par M. Dominique Jutier

*Date de première nomination : 8 juin 1998*

*Date de première nomination : 8 juin 1998*

*Date de renouvellement : 6 mai 2004*

*Date de renouvellement : 6 mai 2004*

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2009.

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2009.

Constantin Associés et Hoche Audit SA sont membres de la Compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.

### 2.2 Commissaires aux comptes suppléants

**Jean-Claude Sauce**  
114, rue Marius AUFAN – 92300 Levallois-Perret

**Jean-Pierre Gramet**  
4, Avenue Hoche – 75008 Paris

*Date de première nomination : 8 juin 1998*

*Date de première nomination : 8 juin 1998*

*Date de renouvellement : 6 mai 2004*

*Date de renouvellement : 6 mai 2004*

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2009.

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2009.

Jean-Claude Sauce et Jean-Pierre Gramet sont membres de la Compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.

---

<sup>1</sup> La Société transférera son siège social au 7 place du Chancelier Adenauer 75016 Paris à effet du 9 Mai 2008



### CHAPITRE III. INFORMATIONS FINANCIÈRES SELECTIONNÉES

SOCIÉTÉ DE TAYNINH était une société holding exerçant une activité de gestion d'actifs et intervenant dans le capital investissement. Suite à la prise de contrôle par Unibail (devenu Unibail-Rodamco), en 2006, la Société a mis fin à cette activité et se destine à l'activité de foncière immobilière. Les chiffres clefs sont principalement composés du résultat net et de l'actif net comptable.

	2005	2006	2007
Nombre d'actions	3.300.000	9.138.462	9.138.462
Résultat net	(682.663)	1.197.105	427.656
Résultat net par action	(0,21 €)	0,13 €	0,05 €
Actif net comptable (ANC)	1.973.613	16.641.103	17.068.759
Actif net comptable (ANC) par action	0,598 €	1,82 €	1,87 €

### CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs et les actionnaires, avant de prendre leur décision d'investissement, sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le Document de Référence et son Actualisation y compris les facteurs de risques décrits ci-dessous.

Ces risques sont, à la date de dépôt du présent document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société de Tayninh, son activité, sa situation financière et/ou ses résultats et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Ils tiennent compte de la cessation de l'activité de gestion de portefeuille et de la réorientation vers une activité de foncière immobilière

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des facteurs de risques présentés dans le présent Chapitre n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date de dépôt du présent Document de Référence, susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société de Tayninh, son activité, sa situation financière et/ou ses résultats, peuvent exister.

#### 4.1 Risques liés à la Société de Tayninh

##### 4.1.1 Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de la Société de Tayninh

La Société entretient des relations étroites pour son activité et son développement avec son actionnaire majoritaire (Unibail-Rodamco)

Dans certaines circonstances, il ne peut être exclu que les décisions de l'actionnaire majoritaire soient susceptibles de créer des conflits d'intérêts potentiels et/ou d'entraîner des poursuites ou réclamations des actionnaires minoritaires.

Les conflits potentiels pourraient être :

- En matière d'investissements : l'actionnaire majoritaire a la capacité de décider de réaliser l'investissement concerné soit directement soit par l'intermédiaire de la Société :

La Société estime que sa spécialisation sur des actifs alternatifs à ceux de son actionnaire majoritaire et les règles de gouvernance mises en place au sein du Groupe Unibail-Rodamco permettent de minimiser très significativement le risque de conflit d'intérêt entre la Société et son actionnaire majoritaire.

- En matière d'arbitrages d'actifs : les arbitrages impliquant la Société et son actionnaire majoritaire pourraient favoriser la structure de ce dernier au détriment de la Société :

Sauf autorisation de leurs organes sociaux respectifs et sous réserve d'intervenir à la valeur de marché fixée par voie d'expertise indépendante, la Société et Unibail-Rodamco ne peuvent se céder mutuellement des actifs.

- En matière de gestion locative, la négociation globale de baux avec des locataires communs à la Société et à son actionnaire majoritaire pourrait favoriser ce dernier.

La différenciation des portefeuilles d'actifs rend ce cas de conflit d'intérêts très hypothétique. En tout état de cause, l'intérêt de chacune des structures devra être recherché en cas de négociation globale de baux avec un locataire commun aux deux entités.

#### **4.1.2 Risques liés à la perte d'expertise en cas de changement de contrôle de la Société de Taynhinh**

La Société a conclu diverses conventions avec des entités du groupe Unibail-Rodamco (cf. chapitre XIX Opérations avec des apparentés).

Le non renouvellement de la convention de prestations et d'assistance et de la convention de trésorerie engendrerait la perte du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco. Une telle situation pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

#### **4.1.3 Risques juridiques**

##### *4.1.3.1 Risques liés à la réglementation actuelle ou future*

Dans la conduite de ses futures activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, la Société sera tenue de respecter, de nombreuses réglementations spécifiques ou générales régissant, entre autre, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux notamment commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact défavorable sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conformeront strictement à l'ensemble des réglementations qui leurs sont applicables, notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourrait affecter défavorablement ses résultats et sa situation financière.

#### *4.1.3.2 Faits exceptionnels ou litiges*

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litiges, arbitrages ou faits juridiques exceptionnels susceptibles d'avoir ou d'avoir eu dans le passé récent une incidence significative sur la situation financière, le résultat, l'activité et le patrimoine de la Société.

#### **4.1.4 Risques liés au régime fiscal des SIIC**

Le 19 février 2007, la société de Tayninh a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Cette option a pris effet à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2006.

Pour répondre positivement à l'ensemble des conditions d'éligibilité au régime SIIC, la Société devait réaliser au cours de l'exercice 2007 une opération d'acquisition immobilière.

Dans un contexte où le marché de l'immobilier est devenu fortement concurrentiel, la Société n'est parvenue à réaliser aucun investissement de cette nature.

Le non-respect de la condition de mise en conformité de son activité avec son objet social provoque la perte, pour la Société, du bénéfice du régime d'exonération pour l'exercice 2007 et la sortie du régime SIIC à effet rétroactif du 1<sup>er</sup> décembre 2006.

La perte de l'éligibilité au régime SIIC est susceptible d'affecter le rendement, les résultats et la situation financière de la Société.

### **4.2 Risques liés à l'activité de la Société de Tayninh**

#### *4.2.1 Risques liés à l'environnement économique*

La Société a pour objet d'investir dans le secteur immobilier principalement tertiaire. L'évolution de l'économie est susceptible d'affecter à court, moyen ou long terme le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs –tant par l'évolution des valeurs locatives que par celle du taux d'occupation des immeubles-, et la valeur de son patrimoine.

#### *4.2.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel*

Le marché de l'immobilier, stimulé par la mise place du régime SIIC, est devenu fortement concurrentiel. Dans ce contexte, la Société peut être amenée à rencontrer des difficultés à concrétiser les opportunités d'investissement, ou à devoir faire face à des délais de réalisation plus importants.

#### *4.2.3 Risques liés à l'exploitation*

Dans son activité future, après réalisation de ses premiers investissements, la Société sera confrontée aux risques d'exploitation d'une société foncière. Ses revenus proviendront essentiellement des loyers encaissés et pourront donc être affectés par l'insolvabilité des locataires.

#### *4.2.4 Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information*

Dans le cadre de son activité de gestion locative, les prestataires de la Société utilisent des moyens informatiques. Si ces systèmes venaient à être détruits ou endommagés la facturation des loyers pourrait être perturbée.

### **4.3 Risques liés aux actifs de la Société de Tayninh**

#### *4.3.1 Risques liés aux acquisitions*

L'acquisition d'actifs immobiliers comporte un certain nombre de risques afférents i) à la valorisation du bien fondée sur son rendement locatif actuel et prévisionnel, ii) à la stabilité et la santé économique des locataires iii) à la découverte de problématiques fiscales ou réglementaires attachées à l'immeuble, iv) à des considérations techniques afférentes au terrain et aux constructions et v) aux aspects juridiques de la propriété et de la transmission.

La Société ne peut garantir que des opportunités d'investissements conformes à ses objectifs pourront être concrétisées, ni que tous les risques pourront être correctement identifiés et/ou évalués lors de l'acquisition.

#### *4.3.2 Risques liés à l'expertise immobilière*

La Société fera procéder semestriellement à l'évaluation de ses actifs immobiliers, valeurs qui seront inscrites au bilan conformément aux normes comptables IFRS. A cet effet, elle fera appel à des cabinets d'expertise indépendants. La Société ne peut garantir que les valeurs fixées par les experts seraient strictement égales à la valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession effective.

#### *4.3.3 Risques industriels, environnementaux et liés à la santé*

Dans son activité de foncière, la Société sera tenue de respecter des lois et réglementations relatives à l'environnement et la santé publique qui concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de légionnelle, le régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou la pollution des sols.

Le non respect de ces lois ou règlements par la Société ou des modifications importantes de ces dernières seraient de nature à affecter substantiellement l'activité et la rentabilité de la Société ou la conduire à engager des dépenses pour se mettre en conformité.

### **4.4 Risques de marchés**

A ce jour, la Société n'a contracté aucun emprunt bancaire et ne supporte donc pas de risque de liquidité ou de taux.

#### *4.4.1 Risques de liquidité*

La Société sera amenée à recourir à la dette pour le financement d'une part significative de ses investissements. Les emprunts pourront comporter des clauses d'exigibilité qui, si elles venaient à jouer, pourraient mettre en difficulté la Société. La politique de gestion de la dette prendra en compte la maîtrise de ce risque.

#### *4.4.2 Risques de taux*

La Société pourra souscrire des financements à taux variable et supportera à ce titre un risque de taux. Une politique de couverture sera mise en place pour en minimiser les effets sans pouvoir garantir l'absence d'impact d'une variation des taux sur le résultat de la Société.

#### *4.4.3 Risques de change*

La Société n'a aucun risque de change et n'envisage pas à ce jour d'investissements susceptibles d'en générer.

#### 4.4.4 *Risques actions*

La Société ne présente aucun risque actions.

### **CHAPITRE V. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**

#### **5.1. Histoire et évolution de la Société**

##### *5.1.1 Raison sociale, nom commercial et siège social de la Société*

La dénomination sociale de la Société est « SOCIÉTÉ DE TAYNINH ».

Le siège social est situé 5 boulevard Malesherbes, 75008 Paris. Par décision en date du 28 mars 2008, le conseil d'administration a décidé de transférer, à effet du 9 mai 2008, le siège social du 5 boulevard Malesherbes, 75008 Paris au 7 Place du Chancelier Adenaeur 75016 Paris. Cette décision sera soumise à ratification lors de la prochaine Assemblée Générale.

##### *5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société*

La Société est enregistrée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 562 076 026.

Le code APE de la Société est 6820 B et son numéro Siret est le 562 076 026 000 45

##### *5.1.3 Date de constitution et durée de la Société*

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 29 juin 1956.

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce, sauf les cas de dissolution ou de prorogation prévus aux présentes.

##### *5.1.4 Forme juridique et législation applicable*

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration régie par la législation française applicable aux sociétés commerciales et notamment le Code de Commerce.

##### *5.1.5 Exercice social*

Par décision de l'Assemblée générale du 30 novembre 2006, l'exercice social 2007 a commencé le 1<sup>er</sup> décembre 2006 pour se terminer le 30 novembre 2007.

Dans un soucis d'harmonisation avec l'ensemble des sociétés du Groupe UNIBAIL-RODAMCO, la prochaine assemblée générale des actionnaires de Société de Tayninh, appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 30 novembre 2007, aura à se prononcer sur la modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social pour faire courir l'exercice social du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Si cette modification devait être adoptée, il en résulterait que l'exercice social en cours, ouvert le 1<sup>er</sup> décembre 2007, aurait, à titre exceptionnel, une durée de 13 mois.

### 5.1.6 Historique

Créée en 1913 pour exploiter des plantations en Indochine, la Société est devenue après la nationalisation de ses actifs une société de portefeuille.

En 1998, elle a fait l'objet d'une Offre Publique d'Achat par la Financière de Tay Ninh.

SOCIÉTÉ DE TAYNINH est devenue un fonds d'investissement détenant un portefeuille de titres cotés ou non cotés, positionnée essentiellement dans le secteur des Hautes Technologies.

Unibail a acquis, le 17 juillet 2006, auprès de la société Financière Tay Ninh et de Candel & Partners, 2 585 235 actions de Société de Tay Ninh, représentant 78,3 % du capital et 78,2% des droits de vote de Société de Tay Ninh, en vue de réorienter son activité de gestion de portefeuille vers une activité d'investissements immobiliers à long terme.

Préalablement à son changement de contrôle, Société de Tay Ninh a cédé l'ensemble de ses actifs, à savoir son portefeuille de participations dans des sociétés cotées et non cotées.

La prise de contrôle de la Société de Tay Ninh a été suivie d'une offre publique d'acquisition dont la note d'information retraçait l'historique de la Société de Tay Ninh et ses intentions pour l'avenir et notamment celle d'opter pour le régime SIIC. A l'issue de l'offre publique d'acquisition, Unibail détenait 3 223 552 actions Société de Tay Ninh, représentant 97,68% du capital et 97,56% des droits de vote de Société de Tay Ninh.

Le 13 octobre 2006, l'assemblée générale mixte de la Société de Tay Ninh a modifié l'objet social de la Société pour réorienter ses activités vers l'investissement immobilier à long terme.

Depuis cette date, la société n'a réalisé aucun investissement immobilier.

## 5.2. Investissements et désinvestissements réalisés au cours des trois derniers exercices

En 2006, préalablement à son changement de contrôle (Cf. Document de Référence 2005 enregistré sous le numéro R-06-129), la Société a cédé l'ensemble de ses actifs, à savoir son portefeuille de participations dans des sociétés cotées et non cotées :

- la cession des participations cotées a été effectuée pour partie sur le marché et pour partie à la société Financière Tay Ninh sur la base du cours de bourse du jour de la négociation précédant leur cession ;
- les participations non cotées ont été cédées à la société Financière Tay Ninh. Ces participations ont fait l'objet d'un rapport d'évaluation du cabinet Sorgem Evaluation comprenant pour chacune des participations, l'indication d'une fourchette de valorisation. Le conseil d'administration de Société de Tay Ninh a décidé d'autoriser la cession des participations non cotées à la société Financière Tay Ninh, sur la base des valeurs hautes des fourchettes présentées dans le rapport Sorgem Evaluation.

Ce rapport d'évaluation a été retranscrit dans la note d'information relative à l'offre publique d'acquisition ayant reçu le visa de l'AMF n°06-284 en date du 4 août 2006.

Au 30 novembre 2007, la société ne détient, par conséquent, plus aucun actif et la Société n'a réalisé aucune opération d'acquisition.

## **CHAPITRE VI. APERÇU DES ACTIVITÉS**

Société de Tayninh a mis fin à son activité de fonds d'investissement en juillet 2006.

### **6.1. Activité et politique d'investissement**

#### *6.1.1 Aperçu des activités*

La Société n'a aucune activité à ce jour.

#### *6.1.2 Stratégie et politique d'investissement*

La Société a vocation à investir directement ou indirectement dans tout type d'actifs immobiliers existants, en projet ou nécessitant une restructuration et dans des zones géographiques variées, sans qu'aucun marché ne soit à ce jour privilégié.

### **6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh**

#### *6.2.1 Les marchés de Société de Tayninh*

La Société n'a aucune activité à ce jour et ne se fixe pas de limites spécifiques à son activité de foncière, tel que décrit au 6.1.2.

#### *6.2.2 Positionnement concurrentiel*

La Société n'a aucune activité à ce jour.

### **6.3 Evènements exceptionnels ayant eu une influence sur les principales activités et principaux marchés de la Société de Tayninh**

Néant.

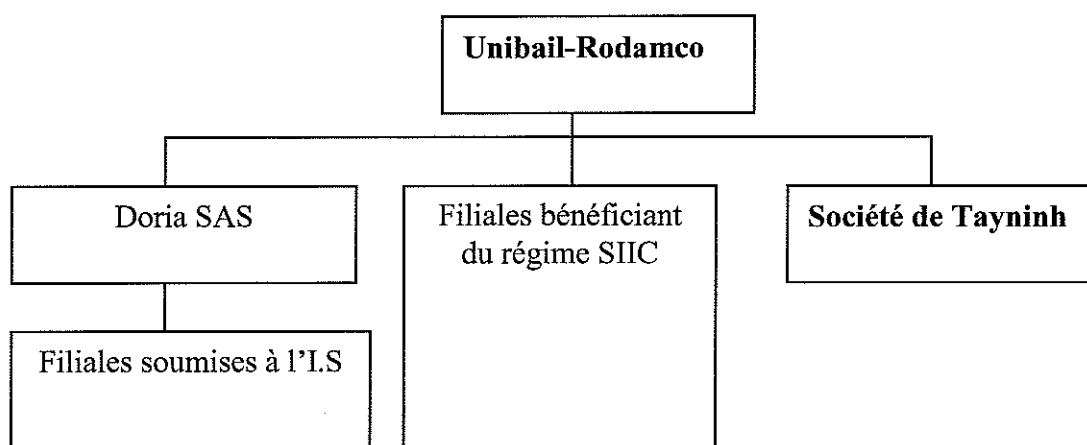
### **6.4 Dépendance de la Société de Tayninh à l'égard de brevets, licences et contrats industriels, commerciaux ou financiers**

Néant.

## **CHAPITRE VII. ORGANIGRAMME**

### **7.1 Organigramme de la Société de Tayninh au sein du groupe Unibail-Rodamco**

La Société est une filiale directe d'Unibail-Rodamco (anciennement Unibail-Holding), société mère du groupe Unibail-Rodamco.



## 7.2 Liste des filiales importantes de Société de Tayninh

Société de Tayninh ne détient aucune filiale.

## CHAPITRE VIII. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS

### 8.1 Principales immobilisations corporelles

A la date du présent document de référence, Société de Tayninh ne détient aucune immobilisation corporelle.

Elle est hébergée à titre gratuit par Unibail-Rodamco au 5 boulevard Malesherbes – 75008 Paris.

### 8.2 Impact environnemental

Néant.

## CHAPITRE IX. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

### 9.1 Situation financière

La situation financière de la Société est décrite et analysée dans le §9.3 du présent chapitre.

### 9.2 Résultat opérationnel

Le résultat d'exploitation de la Société dans son activité de gestion de portefeuille était structurellement déficitaire, la société tirant exclusivement ses revenus, des dividendes, de ses investissements ainsi que de la réalisation de plus-values sur cession.



	2005	2006	2007
Résultat d'exploitation	(209 345)	(149.376)	(150 828)

### 9.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu de la Société

En 2007, la Société est sans activité opérationnelle et elle s'est limitée à gérer ses liquidités.

### 9.2.2 Variation du chiffre d'affaires net et des produits nets

Compte tenu de l'absence d'investissement en 2007, le chiffre d'affaires au 30 novembre 2007 est nul contre 71.971 € en 2006.

### 9.2.3 Stratégies ou facteurs ayant ou pouvant influencer les opérations de la Société

Voir §9.3 du présent chapitre.

## 9.3. Rapport de gestion sur l'exercice clos au 30 novembre 2007

### 9.3.1 Rappel des faits marquants de l'exercice 2006

- **la prise de contrôle de la Société de Tayninh par Unibail Holding (devenu Unibail-Rodamco)**, suite à l'accord signé le 12 mai 2006 visant la cession de 78,85% du capital de la Société de Tayninh par la Financière de Tayninh à Unibail Holding, en vue de réorienter son activité de gestion de portefeuille vers une activité d'investissements immobiliers à long terme. Unibail Holding a acquis, le 17 juillet 2006, auprès de la société Financière Tayninh et de Candel & Partners, 2 585 235 actions de Société de Tayninh, représentant 78,3% du capital et 78,2% des droits de vote de Société de Tayninh.
- Préalablement à son changement de contrôle, **Société de Tayninh a cédé l'ensemble de ses actifs**, à savoir son portefeuille de participations dans des sociétés cotées et non cotées. La cession des titres immobilisés de l'activité de portefeuille cotés est intervenue le 26/06/2006 et le 07/07/2006. La cession des titres immobilisés de l'activité de portefeuille non cotés a fait l'objet d'un contrat en date du 23/06/2006. Depuis ces cessions, la société est sans activité.
- L'actionnaire majoritaire, Unibail Holding (devenu Unibail-Rodamco), a porté sa participation à 97,68 %, à l'issue de **l'offre publique d'achat** lancée en août 2006.
- **L'objet social de la société a été modifié** le 13/10/2006, afin de permettre, à titre principal, l'activité de foncière à laquelle la société doit à l'avenir se consacrer.
- Au 30/11/2006, dans le cadre d'une **augmentation de capital** réservée à Unibail holding (devenu Unibail-Rodamco), le capital a été porté de 1.650.000 € à 15.078.462 €. Ce capital a été entièrement libéré le 03/01/07.

### 9.3.2 Activité de l'exercice 2007

Aucune opération d'investissement n'ayant pu être réalisée au cours de l'exercice 2007, la Société demeure sans activité opérationnelle et se limite exclusivement à la gestion de sa trésorerie disponible,

placée dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie signée avec Unibail Rodamco. Elle s'élève au 30/11/2007 à 17.119 K€.

Le 19 février 2007, la société de Tayninh a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) sous réserve de la mise en conformité de son activité avec son objet social. Le défaut de réalisation en 2007 de cette condition provoque, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> décembre 2006, la sortie de la Société du bénéfice du régime SIIC.

Après imputation du résultat fiscal de l'exercice (428 K€), les déficits fiscaux reportables s'élèvent à 1.986 K€. Le résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2007 fait ressortir un bénéfice de 428 K€.

Il sera proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat en report à nouveau. Compte tenu d'un solde négatif de 1 678 K€ déjà existant, le poste report à nouveau, après affectation sera ramené à - 1.250 K€.

### 9.3.3 Perspectives

La société poursuit ses recherches d'opportunité d'investissement dans le secteur immobilier.

### 9.3.4 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INFORMATIONS	Exercice 2003	Exercice 2004 <sup>1</sup>	Exercice 2005	Exercice 2006 <sup>2</sup> 11 mois	Exercice 2007
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	3.300.000	1.650.000	1.650.000	15.078.462	15.078.462
Nombre des actions émises	3.300.000	3.300.000	3.300.000	9.138.462	9.138.462
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	350.339	(382.373)	(159.116)	(2.039.732)	427 656
Impôt sur les bénéfices					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	630.811	64.069	(682 663)	1.197.105	427 656
Résultat distribué					
<b>III - Résultats par action</b>					
Résultats après impôts, avant dotations aux amortissements et provisions	0,10	(0,11)	(0,05)	(0,22)	0,05
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	0,19	0,02	(0,21)	0,13	0,05
Dividende attribué à chaque action					
<b>IV - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales)					

<sup>1</sup> Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 23 mars 2004, il a été décidé de réduire le capital de 1.650.000 euros par imputation sur les pertes antérieures. La valeur nominale de l'action s'élève à 0,50 €.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Administration du 24 novembre 2006, conformément aux délégations de compétence accordées par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 29 juin 2006, a décidé d'augmenter le capital social en le portant de 1.650.000 € à 15.078.462 € par émission d'actions nouvelles à hauteur d'un montant nominal de 2.919.231 € et par incorporation de prime avec élévation de la valeur nominale de l'action de 0,50 € à 1,65 €, à hauteur d'un montant de 10.509.231,30 €.

## CHAPITRE X. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

### 10.1. Capitaux de l'émetteur

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH n'est pas, à ce jour, liée par d'éventuels engagements d'investissements fermes.

Dans l'hypothèse où des investissements importants excédant les capacités actuelles de SOCIÉTÉ DE TAYNINH seraient envisagés, le Conseil d'Administration pourrait être amenée à utiliser les autorisations qui lui ont été accordées par l'Assemblée Générale du 29 juin 2006 et dont le renouvellement sera proposé lors de la prochaine Assemblée Générale et ainsi procéder à des augmentations de capital immédiates ou à terme.

Voir également le chapitre 20, § 2.4.2 note 3.2.1 «*Tableau de variation des capitaux propres*».

### 10.2 Flux de trésorerie

Evolution du passif de la Société de Tayninh (en euros) :

Libellés	2006	2007
Emprunts et dettes financières divers	9.234	273
Dettes sur Immobilisations	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	345.792	56 377
Dettes fiscales	385	385
<b>TOTAL</b>	<b>355.411</b>	<b>57.035</b>

### 10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement

La Société de Tayninh n'a contracté aucun emprunt financier à court terme ou à moyen terme.

### 10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux

Néant.

### 10.5 Sources de financement

Les investissements immobiliers qui seraient concrétisés par la Société seraient financés par la trésorerie disponible et par recours à l'emprunt bancaire et/ou des prêts intragroupe.

## CHAPITRE XI. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

La Société exerce une activité patrimoniale consistant à acquérir, à détenir et à gérer des actifs immobiliers en vue de les louer.

A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet ni d'aucune licence.

## CHAPITRE XII. INFORMATION SUR LES TENDANCES

En 2008, la Société entend poursuivre ses recherches d'investissements.

## CHAPITRE XIII. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

La Société n'entend pas communiquer de prévisions ou d'estimations du bénéfice.

## CHAPITRE XIV. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

### 14.1 Conseil d'Administration

#### 14.1.1 Composition du conseil d'Administration

<b>Président Directeur Général</b>	
Catherine Pourre	Sa cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale du 13 octobre 2006 et son mandat expirera lors de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2009
<b>Autres administrateurs</b>	
Bernard Fournier Airaud	Sa cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale du 13 octobre 2006 et son mandat expirera lors de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2008
David Zeitoun	Sa cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale du 13 octobre 2006 et son mandat expirera lors de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2011

#### 14.1.2 Synthèse sur la situation des administrateurs

<i>Nom :</i>	Catherine Pourre
<i>Adresse professionnelle :</i>	5 boulevard Malesherbes - 75008 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	12 juillet 2006 en qualité d'administrateur et 26 juillet 2006 en qualité de Président et Directeur Général
<i>Date d'échéance du mandat :</i>	Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2009
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société au cours du dernier exercice :</i>	Président du conseil d'administration et Directeur Général
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Président du conseil d'administration et Directeur Général
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Membre du Directoire d'Unibail-Rodamco Directeur Exécutif Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail-Rodamco :</i>	Membre du Directoire de Rodamco Europe N.V. Directeur Général Délégué de la SAS Doria et de Groupe Expositum Holding Président de la SAS Unibail Management

	<p>Gérant de Espace Expansion Immobilière  Administrateur de l'Européenne de Salons, de  Expogestion et de la Société d'Exploitation du Parc des  Expositions de la Ville de Paris  Représentant permanent de Groupe Exposium Holding  au Conseil de Surveillance de la SA SIAL et au Conseil  d'Administration d'Exposium  Représentant de Doria au Conseil de Exposima et  Intermat</p>
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail-Rodamco :</i>	Néant
<i>Mandats échus exercés au cours des cinq dernières années :</i>	<p>Directeur Général Adjoint d'Unibail en charge de la  Direction des Finances, des Ressources Humaines et de  l'Information, du Département Juridique et du  Département Ingénierie Immobilière  Membre du Comité Exécutif d'Unibail  Membre du Conseil de Surveillance de SE SMP  Directeur Général Délégué de la Société de Tayninh du 12  juillet 2006 au 26 juillet 2006  Administrateur d'Exposium</p>

<i>Nom:</i>	Bernard Fournier Airaud
<i>Adresse professionnelle :</i>	5 boulevard Malesherbes - 75008 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	12 juillet 2006
<i>Date d'échéance du mandat :</i>	Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2008
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société au cours du dernier exercice :</i>	Administrateur
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Administrateur
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Unibail-Rodamco, Directeur Finance France
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail-Rodamco :</i>	Néant.
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail-Rodamco :</i>	Néant.
<i>Mandats exercés au cours des cinq dernières années :</i>	Président du Conseil d'Administration de la Société de Tayninh/ Président de la SAS Doria (jusqu'au 3.02.03) / Président du Conseil d'Administration de la SA du Triangle des Gares (jusqu'au 25.10.04) / Administrateur de la SA Borée (jusqu'au 20.05.04), de la SA Nice Etoile (jusqu'au 20.05.05), SA S.E du Carrousel du Louvre (jusqu'au 12.12.03), de la SA Capricorne (jusqu'au 09.04.03), SA Etudes et Valorisation Immobilière (jusqu'au 24.10.04), de la SA Omnifinance (jusqu'au 21.07.03).

<i>Nom :</i>	David Zeitoun
<i>Adresse professionnelle :</i>	5 boulevard Malesherbes 75008 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	12 juillet 2006
<i>Date d'échéance du mandat :</i>	Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos au

	30 novembre 2011
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société au cours du dernier exercice :</i>	Administrateur
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Administrateur
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Directeur Juridique Groupe Unibail-Rodamco
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail-Rodamco :</i>	Représentant permanent de SAS Waimea au conseil d'administration d'Intermat SA Administrateur de la SAS Unibail Participation (depuis le 30/01/2008)
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail-Rodamco</i>	Administrateur de la Société foncière du 4-6 rue Louis Armand (depuis le 21/06/2007).
<i>Mandats exercés au cours des cinq dernières années :</i>	Représentant permanent de Seapex Holding (société dissoute) aux conseils d'EXPOSIMA SA (jusqu'au 10.01.06) et d'INTERMAT SA (jusqu'au 18.01.06) / Représentant permanent d'Exposium SA au conseil d'administration de Seapex Holding (jusqu'au 28.12.05)

A la connaissance de la Société, aucun des administrateurs :

- n'a été condamné pour fraude au cours des cinq dernières années ;
- n'a été associé à une quelconque faillite, mise sous séquestre ou liquidation ;
- n'a été incriminé et/ou fait l'objet d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

#### 14.2 Expertise des membres du conseil d'administration

**Madame Catherine Pourre** (50 ans) est, depuis le 26 juin 2007, membre du Directoire et Directeur Exécutif Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco.

Elle est diplômée de l'ESSEC. Diplômée en droit de l'Université Catholique de Paris, elle est également Expert Comptable. Catherine Pourre a rejoint Unibail en octobre 2002 en tant que Directeur Général Adjoint. Membre du Comité Exécutif du Groupe, elle avait la charge des Fonctions Centrales : la Direction des Ressources Humaines, la Direction des Systèmes d'Information, la Direction des Services Juridiques, la Direction du Budget, des Comptabilités et de la Fiscalité, la Direction des Ressources Financières, la Direction du Contrôle de Gestion. Catherine Pourre occupait auparavant les fonctions de Directeur Exécutif de Cap Gemini Ernst & Young France après 10 années en qualité de Partner au sein de PricewaterhouseCoopers.

**Monsieur Bernard Fournier Airaud** (59 ans), est Directeur Finance France du Groupe Unibail-Rodamco. Ingénieur de l'Institut Industriel du Nord (IDN) et titulaire d'une licence de Sciences Économiques, il a débuté son parcours professionnel en tant que Directeur Informatique avant de s'orienter vers l'organisation, la gestion administrative des opérations et la comptabilité, notamment pour le Groupe Diners Club International et le Groupe Suez.

**Monsieur David Zeitoun** (39 ans), est Directeur Juridique du Groupe Unibail-Rodamco. Titulaire d'un DESS Droit de la Construction et de l'Urbanisme et d'une maîtrise de Droit Privé (option Droit des Affaires), il a débuté sa carrière en tant que juriste de la foncière et promoteur de logements Efidis (Groupe Crédit Foncier) puis de responsable juridique du Cnit (C.G.I.S – Cie Générale des Eaux).

### 14.3 Conflits d'intérêts

Les administrateurs de la Société de Tayninh exercent des fonctions de direction au sein du groupe Unibail-Rodamco, actionnaire majoritaire de la Société.

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'arrangement ou accord conclu avec le principal actionnaire, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un quelconque des administrateurs susvisés a été sélectionné en qualité d'administrateur de la Société.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par un des administrateurs concernant la cession, dans un laps de temps, de leur participation dans le capital social de la Société.

## CHAPITRE XV. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

### 15.1 Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général

#### 15.1.1 Au sein de la Société de Tayninh

Mme Catherine POURRE, Président Directeur Général de la Société de Tayninh n'a perçu aucune rémunération directe ou avantage de toute nature au titre de ses fonctions exercées dans la Société de Tayninh.

#### 15.1.2 Au sein d'Unibail-Rodamco, Société mère de la Société de Tayninh

- **Rémunération annuelle brute perçue en 2007**

Mme Catherine POURRE, a été nommée le 26 juin 2007, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco. Auparavant, Mme Catherine POURRE exerçait les fonctions de Directeur Général Adjoint du Groupe Unibail (devenu Unibail-Rodamco).

En euros	perçue en 2007
Rémunération fixe brute <sup>1</sup>	322 915
Rémunération variable brute	200 000 <sup>2</sup>
Autres avantages	31 923
<b>Total</b>	<b>554 838</b>

<sup>1</sup> Depuis le 26 juin 2007, la rémunération annuelle fixe de chaque membre du Directoire d'Unibail-Rodamco s'élève à 400 000 €.

<sup>2</sup> Rémunération variable relative à l'exercice 2006 payée début 2007, reçue en tant que Directeur Général Adjoint – non mandataire social – du Groupe Unibail

En Février 2008, Madame Catherine POURRE a perçu une rémunération variable brute de 330.000 € au titre de l'exercice 2007.

Autres avantages (retraite, voiture de fonction, mutuelle Groupe, couverture sociale et perte d'emploi). Les membres du Directoire d'Unibail-Rodamco bénéficient d'une voiture de fonction, de la couverture de la mutuelle Groupe et de la couverture sociale et perte d'emploi liée à leur statut de Mandataires Sociaux (type GSC). Ils bénéficient également de la couverture additionnelle de retraite Groupe.

Aucun Membre du Directoire d'Unibail-Rodamco ne bénéficie de plans d'intéressement et de participation. Ils bénéficient du plan d'épargne-entreprise et sont éligibles aux stock-options. Les membres du Directoire d'Unibail-Rodamco ne bénéficient d'aucun mécanisme contractuel de versement d'indemnité en cas de révocation.

- **Engagement d'indemnité de départ**

Néant

- **Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur de Mme Catherine POURRE**  
Néant

- **Stock-options et actions gratuites**

➤ **Actions gratuites Unibail-Rodamco**

En raison de la performance de la Société Unibail-Rodamco au regard des indicateurs Groupe pour l'exercice 2006, le Conseil d'Administration d'Unibail Holding (devenu Unibail-Rodamco, SA à Directoire et Conseil de Surveillance) a attribué à Mme Catherine POURRE, en février 2007, 555 actions gratuites Unibail-Rodamco d'une valeur de 180 € par action (évaluation selon la méthode IFRS retenue pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe). Ces actions gratuites représentaient une valeur économique de 99.900 €.

➤ **Stock-options Unibail-Rodamco**

Le tableau ci-dessous, arrêté au 31/12/2007, présente le détail des options sur le titre Unibail-Rodamco attribuées à Mme Catherine POURRE en 2007 en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco

Nombre des options attribuées en octobre 2007 <sup>1</sup>	Prix d'exercice	Date d'échéance	Plan	Valeur Economique <sup>2</sup>
20.000	180,36 €	10/10/2014	Plan 5 performance	294.000 €

<sup>1</sup> Toutes soumises à des conditions de performance

<sup>2</sup> Sur la base de la valorisation indépendante effectuée par le Cabinet Towers Perrin pour les besoins de l'établissement des comptes consolidés du Groupe Unibail-Rodamco.

Le droit de lever les options est subordonné au fait que la performance boursière globale d'Unibail-Rodamco devra être strictement supérieure en pourcentage à la performance de l'indice de référence EPRA sur la période de référence (savoir la période entre la date de décision d'attribution des options par le Conseil d'Administration et le dernier jour de cotation précédant la date de levée des options par le bénéficiaire, se situant au plus tôt au terme de la quatrième année et au plus tard à la fin de la durée du plan, à savoir à la fin de la septième année).

Le tableau ci-dessous, arrêté au 31/12/2007, présente le détail des options levées par Mme Catherine POURRE en 2007 en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco.

Nombre des options levées	Prix	Date d'échéance	Plan	Montant brut de l'exercice
2.561	53,88 €	14/10/2010	Plan 3 - tranche 2003 perf	137.986,68 €

Pour de plus amples informations, les actionnaires sont invités à consulter le rapport annuel d'Unibail-Rodamco.

Pour les options attribuées à partir de 2007, les membres du Directoire doivent conserver lors de l'exercice de ces options, l'équivalent en actions de 30% de la plus-value nette d'impôt à la date d'exercice. Cette règle s'applique jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de 2 ans (3 ans pour le Président du Directoire) de rémunération annuelle fixe brute.

- **Nombre d'actions/options/actions gratuites Unibail-Rodamco détenues au 31 décembre 2007 par Mme Catherine POURRE**

Actions Unibail-Rodamco	Stock-options	Actions gratuites
3 481	116 070	1 261



## 15.2 Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs

### 15.2.1 Au sein de la Société de Tayninh

Les Administrateurs de la Société de Tayninh n'ont perçu aucun jeton de présence, aucune rémunération ou avantage de toute nature versé par la Société de Tayninh.

### 15.2.2 Au sein d' Unibail-Rodamco, Société mère de la Société de Tayninh

Les Administrateurs de la Société de Tayninh ne perçoivent aucune rémunération ou avantage de toute nature versé par Unibail-Rodamco.

- **Pensions et retraites**

Néant

- **Engagement d'indemnité de départ**

Néant

- **Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des mandataires sociaux**

Néant

- **Stock-options et actions gratuites**

- **Actions gratuites Unibail-Rodamco**

En raison de la performance de la Société Unibail-Rodamco au regard des indicateurs Groupe pour l'exercice 2006, le Conseil d'Administration d'Unibail Holding (devenue Unibail-Rodamco) a attribué à M. David ZEITOUN en février 2007, 100 actions gratuites d'une valeur de 180 € par action (évaluation selon la méthode IFRS retenue pour l'établissement des comptes consolidés du Groupe). Ces actions gratuites représentaient une valeur économique de 18.000 €.

- **Stock-options Unibail-Rodamco**

Le tableau ci-dessous, arrêté au 31/12/2007, présente le détail des options Unibail-Rodamco attribuées en 2007.

Noms	Nombre des options attribuées en octobre 2007*	Prix d'exercice	Date d'échéance	Plan	Valeur Economique**
M. Bernard Fournier-Airaud	4.000	180,36 €	10/10/2014	Plan 5 performance	58.800 €
M. David Zeitoun	5.000	180,36 €	10/10/2014	Plan 5 performance	73.500 €

\* Toutes soumises à des conditions de performance précisées en page 24 du présent rapport

\*\* Sur la base de la valorisation indépendante effectuée par le Cabinet Towers Perrin pour les besoins de l'établissement des comptes consolidés du Groupe Unibail-Rodamco.

Aucun administrateur n'a exercé de levée d'option au cours de l'exercice 2007.

- **Nombre d'actions/options/actions gratuites Unibail-Rodamco détenues au 31 décembre 2007 par les Administrateurs**

Noms	Actions Unibail-Rodamco	Stock-options	Actions gratuites
M. Bernard Fournier-Airaud	17.452	26.937	0
M. David Zeitoun	0	35.453	100

## CHAPITRE XVI. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### **16.1 Echéance du mandat des administrateurs**

Voir paragraphes 14.1 du présent document de référence.

### **16.2. Contrats de service**

Aucun membre du conseil d'administration de la Société n'a conclu, au cours de l'exercice écoulé, de contrat de service avec la Société, prévoyant l'octroi d'avantages à leur échéance.

### **16.3 Comité d'audit**

En raison du nombre limité à trois des administrateurs actuellement en fonction et de l'absence d'activité significative de la Société, le Comité d'Audit n'a pas été reconstitué. Pour autant compte tenu de l'attachement de la Société aux règles de bonne gouvernance, le Comité d'Audit sera réinstauré (avec des prérogatives au moins équivalentes) à l'occasion soit d'un élargissement du nombre d'administrateurs soit préalablement à la réalisation par la Société d'une opération significative au regard de son volume d'activité.

### **16.4 Gouvernement d'entreprise**

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2006, le conseil d'administration s'est réuni 2 fois.

L'activité de la Société n'a pas justifiée l'établissement en 2007 d'un règlement intérieur du Conseil d'Administration, ni de comités spécialisés. Leur mise en place pourrait intervenir dans le courant de l'exercice 2008 au regard de l'activité opérationnelle effective de la Société.

Il en sera de même s'agissant de la mise en œuvre de mesures de gouvernement d'entreprise complémentaires aux exigences légales.

### **16.5 Rapport du Président Directeur Général sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne**

Conformément à l'article L 225-37 al.6 du code de commerce, le Président Directeur Général de la Société de Tay Ninh rend compte dans le présent rapport des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

Le présent rapport a été préparé avec l'appui du Directeur de l'Audit Interne et du Directeur juridique du Groupe Unibail-Rodamco.

## **1. Organisation des travaux des organes d'administration**

### Structure juridique

La Société de Tay Ninh est administrée par un Conseil d'Administration, qui, conformément aux dispositions légales et statutaires a pour fonction de déterminer les orientations de l'activité et de veiller à leur mise en œuvre.

Depuis le changement de contrôle de la Société, le Conseil est constitué de trois administrateurs personnes physiques :

- a. Catherine POURRE, Président Directeur Général

- b. Bernard FOURNIER AIRAUD
- c. David ZEITOUN

## **2. Règles de fonctionnement du Conseil**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Conseil d'Administration se réunit sur convocation de son Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Les convocations sont adressées au plus tard 2 jours avant le conseil et un dossier exhaustif des points traités à l'ordre du jour est remis en séance.

En 2007, le Conseil d'Administration s'est réuni deux fois. Le Conseil a débattu les points et décisions relevant légalement de cet organe (arrêté des comptes, affectation du résultat).

Conformément à l'article 17 des statuts, la présence effective d'au moins la moitié des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés (chaque administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir). En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Le taux de présence des administrateurs aux réunions du Conseil a été de 100%.

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre des exercices 2005, 2006 et 2007.

## **3. Comités spécialisés et limitation des pouvoirs du Président Directeur Général**

### Comité d'Audit

En raison du nombre limité à trois des administrateurs actuellement en fonction et de l'absence d'activité significative de la Société, le Comité d'Audit n'a pas été reconstitué. Pour autant compte tenu de l'attachement de la Société aux règles de bonne gouvernance, ce Comité d'Audit sera réinstauré à l'occasion soit d'un élargissement du nombre d'administrateurs soit préalablement à la réalisation par la Société d'une opération significative au regard de son volume d'activité.

### Pouvoirs du Président Directeur Général

Aucune limitation n'a été fixée par le Conseil d'Administration.

## **4. Le dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne de la Société de Tay Ninh repose sur un ensemble d'éléments permettant de donner une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs de contrôle interne suivants :

Veiller à ce que les actes de gestion, de réalisation et de suivi des opérations d'investissements et de désinvestissements s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, dans le respect des lois et règlements applicables,

Vérifier que les informations comptables et financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Ce dispositif mis en œuvre sous la responsabilité du Président Directeur Général repose sur un référentiel de procédures et la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

Le référentiel de procédures est composé notamment :

- ✓ du code d'éthique du Groupe Unibail-Rodamco dans lequel les principales valeurs et règles de conduite sont regroupées,
- ✓ de procédures et d'instructions et consignes moins formelles mais faisant parties intégrantes du dispositif de contrôle interne.

Les principaux risques couverts par ce dispositif sont :

#### **Les risques liés à la protection des actifs**

La société ne dispose pas d'actifs corporels au 30 novembre 2007.

#### **Les risques financiers**

La gestion et le suivi des risques financiers sont réalisés par la Société sous le contrôle du Président-Directeur Général qui dispose des pouvoirs bancaires sur les comptes de la société, ainsi qu'un administrateur. Une convention de trésorerie a été passée avec la société Unibail Rodamco.

S'agissant des risques de fraude ou de détournement, la Société a mis en place une organisation sécurisée des moyens de paiement par chèques et par virements.

#### **Les risques juridiques**

La Société dispose d'un programme d'assurances garantissant les conséquences financières de la mise en jeu de sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

Les risques juridiques sont suivis par la Société qui s'assure du bon respect des réglementations applicables aux activités de la société et de la protection juridique des intérêts de la société. Toutes les lettres recommandées avec accusé de réception reçues sont réceptionnées de manière centralisée et remises en main propre au Président-Directeur Général qui s'assure de leur traitement.

#### **Les risques informatiques**

Au regard des activités de la Société, l'arrêt des systèmes d'information ne représente pas un risque majeur en terme de criticité. La gestion des risques informatiques de la Société repose essentiellement sur la gestion des sauvegardes informatiques de l'application comptable et des données dont les modalités ont été formalisées dans une procédure. La conservation des supports est en outre déportée en dehors des sites de sauvegarde.

#### **Les risques liés à l'élaboration de l'information financière et comptable**

Les travaux comptables sont réalisés dans le cadre d'un contrat de gestion confié à la société Unibail Management sur un système d'information homogène permettant d'assurer la traçabilité des opérations dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables. Les procédures de contrôle s'appuient donc sur celles mises en place par le groupe Unibail- Rodamco pour l'ensemble de ses filiales.

Les rapprochements bancaires sont réalisés quotidiennement.

## 16.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux procédures de contrôle interne

« Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la SOCIETE DE TAYNINH et en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L 225-235 du Code de Commerce, nous devons vous présenter, dans un rapport, nos observations sur le rapport établi par le Président de votre société, conformément aux dispositions de l'article L 225-237 du Code de Commerce, au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte dans son rapport, notamment, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations données dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentés dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L 225-237 du Code de commerce.

Paris, le 31 mars 2008

*Les Commissaires aux Comptes*

**CONSTANTIN ASSOCIES**

**HOCHÉ AUDIT**

*Françoise CONSTANT*

*Dominique JUTIER »*

## CHAPITRE XVII. SALARIÉS

### **17.1 Effectifs**

Néant

### **17.2 Participations et stock-options des mandataires sociaux**

- Participations :

Chacun des trois administrateurs est propriétaire de cinquante (50) actions de la Société, le minimum statutaire (art.15) étant fixé à une action.

- Options d'achat ou de souscription d'actions de la Société des administrateurs :

La Société ne consent pas d'options d'achat ni de souscription d'actions.

### **17.3 Intéressement des salariés**

#### *17.3.1 Contrats d'intéressement et de participation*

Néant.

#### *17.3.2 Attribution et exercice des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés non mandataires sociaux*

Néant.

## CHAPITRE XVIII. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Répartition du capital et des droits de vote

A la connaissance de la Société, l'actionariat de Société de Tayninh est réparti comme suit :

Actionnaires	Au 24/06/2005		Au 26/07/2006		Au 31/11/2006		Au 30/11/2007	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL-RODAMCO			3.223.402 (97,68%)	3.223.402 (97,60%)	8 926 344 (97,68%)	8.926.344 (97,65%)	8 926 344 (97,68%)	8.926.344 (97,65%)
Financiere de Tayninh	2 516 017 (76,24%)	4.891.017 (86,12%)			-			
Candel & Partners	67.018 (2,03%)	67.018 (1,18%)						
Dassault Multimédia	-	-						
Public	716.965 (21,66%)	720.990 (12,70%)	76.598 (2,32 %)	79.373 (2,40 %)	212 118 (2,32 %)	214.893 (2,35 %)	212 118 (2,32 %)	214.893 (2,35 %)
<b>TOTAL</b>	<b>3.300.000 (100,00%)</b>	<b>5.679.025 (100,00%)</b>	<b>3.300.000 (100,00%)</b>	<b>3.302.775 (100,00%)</b>	<b>9.138.462 (100,00%)</b>	<b>9.140.737 (100,00%)</b>	<b>9.138.462 (100,00%)</b>	<b>9.140.737 (100,00%)</b>

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autres actionnaires que ceux mentionnés ci-dessus détenant directement ou indirectement plus de 2% du capital de la Société.

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH ne détient aucune action en autocontrôle ou en auto-détention.

### 18.2 Contrôle de la Société

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH est contrôlée par Unibail Rodamco qui détient, au 30 novembre 2007, 97,68% du capital et 97,65% des droits de vote de SOCIÉTÉ DE TAYNINH.

La société Unibail –Rodamco est une société foncière cotée dont plus de 99% du capital est au flottant.

A la connaissance de la Société aucun contrôle n'est exercé de manière abusive. Toutefois, à ce jour, la Société n'a pas mis en place de dispositions spécifiques visant à s'assurer que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive.

### 18.3 Pactes d'actionnaires et action de concert

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun pacte d'actionnaires et aucun engagement de conservation de titres de la Société.

## CHAPITRE XIX. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

A la date d'enregistrement du document de référence, il n'existe pas d'opérations réalisées entre la Société et des apparentés à l'exception de :

- une convention de prestations et d'assistance intragroupe conclue le 12 juillet 2006 avec la société Unibail Management
- une convention de trésorerie intragroupe conclue le 17 juillet 2006 avec la société Unibail-Rodamco (anciennement Unibail Holding)
- une domiciliation de son siège social au 5, boulevard Malesherbes- Paris (75008) conclue le 12 juillet 2006 avec Unibail Management. Cette convention prendra fin le 8 mai 2008, compte tenu du transfert du siège social au 7 place du Chancelier Adenauer prévu le 9 mai 2008 qui fera l'objet d'une nouvelle convention de domiciliation avec la filiale du Groupe Unibail-Rodamco concernée.

Ces trois conventions sont des conventions courantes conclues à des conditions normales au sens de l'article L 225-39 du code de commerce.

### 1. Convention de prestations et d'assistance

La Société a confié à Unibail Management la mission d'organiser et fournir à la Société des services représentatifs des fonctions supports nécessaires à son fonctionnement.

Nature des missions : cette convention comprend les missions d'assistance comptable et financière (tenue de la comptabilité, reporting et contrôle de gestion, gestion des ressources financières, ...) et d'assistance juridique et administrative (secrétariat général et juridique, conseil, assistance, rédaction et suivi des litiges de toute nature dans le cadre de l'activité de la Société).

Rémunération des missions : 60.000 euros H.T. (révisable au 1<sup>er</sup> janvier sur la base de l'indice ICC)

Durée et Résiliation : la convention est conclue du 12 juillet au 31 décembre 2006 et est renouvelable tacitement par période d'un an sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois.

### 2. Convention de trésorerie

La Société a confié à Unibail-Rodamco (anciennement Unibail Holding) la mission de faciliter et optimiser la gestion de sa trésorerie. Les placements consentis par la Société portent intérêt au taux EONIA -15 bps par an décompté trimestriellement à terme échu. Les avances consenties par Unibail Rodamco à la Société portent intérêt au taux EONIA + 25 bps par an décompté trimestriellement. La convention est conclue pour une durée d'un an à compter du 17 juillet 2006 et est renouvelable tacitement par période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de 48 heures.

### 3. Domiciliation

La Société est autorisée à domicilier son siège social au 5, boulevard Malesherbes – Paris (75008) sans limitation de durée et à titre gratuit.

### 4. Contrats d'asset management et de property management

Néant.



Actuellement, la Société ne détient aucun actif immobilier de sorte qu'aucun contrat *d'asset management* ou de *property management* n'a été conclu.

Toutefois dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie décrite au paragraphe 6.4.2 « Stratégie et politique d'investissement » de l'Actualisation, la Société pourrait être amenée à entretenir des relations contractuelles plus significatives avec son actionnaire majoritaire ou d'autres sociétés de son groupe.

Ainsi, dès que la Société entamera sa phase d'investissement, sauf accord contraire conclu à l'occasion d'une acquisition ou d'un partenariat stratégique à intervenir, elle conclura prioritairement de tels contrats avec les sociétés d'Unibail Management et Espace Expansion, qui sont respectivement en charge d'assurer les missions *d'asset management* et de *property management* pour les sociétés du groupe Unibail-Rodamco.

## **CHAPITRE XX.    INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR**

### **20.1 Informations financières historiques**

Les comptes sociaux en normes françaises pour l'exercice clos le 30 novembre 2006 et le 31 décembre 2005 figurent dans le document de référence 2006 de la Société déposé le 15 mai 2007 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

## 20.2 Comptes annuels au 30 novembre 2007

### 20.2.1 Bilan au 30 novembre 2007

<b>ACTIF</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort. Dépréciations</b>	<b>(12 mois) 30/11/2007</b>	<b>(11 mois) 30/11/2006</b>
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Autres Immobilisations Financières	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres créances	17.119.429	-	17.119.429	3.261.746
Capital appelé, non versé	-	-	-	13.720.386
Disponibilités	385	-	385	385
Charges constatées d'avance	5.980	-	5.980	13.997
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17.125.794</b>	<b>-</b>	<b>17.125.794</b>	<b>16.996.514</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17.125.794</b>	<b>-</b>	<b>17.125.794</b>	<b>16.996.514</b>
<b>PASSIF</b>			<b>(12 mois) 30/11/2007</b>	<b>(11 mois) 30/11/2006</b>
Capital social			15.078.462	15.078.462
Primes d'émission, de fusion, d'apport			461.679	461.679
Réserve légale			201.233	201.233
Autres réserves			2.577.313	2.577.313
Report à nouveau			-1.677.584	-2.874.689
Résultat de l'Exercice			427.656	1.197.105
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>17.068.759</b>	<b>16.641.103</b>
Emprunts et dettes financières divers			273	9.234
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			56.377	345.792
Dettes fiscales et sociales			385	385
<b>DETTES</b>			<b>57.035</b>	<b>355.411</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>17.125.794</b>	<b>16.996.514</b>

20.2.2 *Compte de Résultat au 30 novembre 2007*

	(12 mois)	(11 mois)
	30/11/2007	30/11/2006
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>		
Production vendue de services	-	71.761
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES</b>	-	71.761
Autres achats et charges externes	150.492	220.728
Impôts, taxes et versements assimilés	336	409
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>150.828</b>	<b>221.137</b>
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-150.828</b>	<b>-149.376</b>
Produits financiers de participations		1.337
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		767.173
Autres intérêts et produits assimilés	578.484	35.192
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		3.238.412
Différences positives de change		-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		430
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>578.484</b>	<b>4.042.544</b>
Dotations financières aux amortissements et dépréciations	-	-
Intérêts et charges assimilées		2.410.890
Différences négatives de change		4.702
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>2.415.592</b>
<b>2 - RESULTAT FINANCIER</b>	<b>578.484</b>	<b>1.626.952</b>
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>427.656</b>	<b>1.477.577</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		552
Produits exceptionnels sur opérations en capital		391.400
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>391.952</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		670.848
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>670.848</b>
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-278.896</b>
Impôts sur les bénéfices		1.575
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>578.484</b>	<b>4.506.257</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>150.828</b>	<b>3.309.152</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE</b>	<b>427.656</b>	<b>1.197.105</b>

20.2.3 Tableau des flux de trésorerie

	30/11/2007	30/11/2006
Résultat brut d'exploitation	-150 828	-149 377
Résultat financier hors dotations, reprises de prov. sorties d'actifs		-1 697
Intérêts Unibail-Rodamco	578 484	-34 846
Résultat exceptionnel hors dotations, reprises prov. opé. sur capital		552
Impôt sur les bénéfices		-1 575
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>427 656</b>	<b>-186 943</b>
Décalage de trésorerie sur exploitation		
Variation des créances d'exploitation	8 017	253 726
Variation des dettes d'exploitation	-289 415	-340 263
<b>Variation du Besoin en fonds de roulement</b>	<b>-281 398</b>	<b>-86 537</b>
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>146 259</b>	<b>-273 480</b>
Cession d'immobilisations financières		3 464 245
Acquisitions d'immobilisations financières		-136 736
Variation nette des prêts, créances rattachées et a/immob financières		76 719
<b>Flux de trésorerie générés par l'investissement</b>	<b>0</b>	<b>3 404 228</b>
Augmentation de capital	13 720 385	
Réduction de capital		
Augmentation des dettes financières		1 360
Remboursement des dettes		-66 095
Variation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco	-13 279 200	-3 226 900
Variation des créances sur compte courant Unibail-Rodamco	-578 484	34 846
<b>Flux de trésorerie affectés au financement</b>	<b>-137 299</b>	<b>-3 256 789</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>8 959</b>	<b>-126 041</b>
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	-9 231	116 810
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>-272</b>	<b>-9 231</b>

#### 20.2.4 Annexes aux comptes annuels 2007

Exercice clos le 30 novembre 2007, durée de l'exercice 12 mois

- Total du bilan : 17 125 794 €uros
- Résultat : 427 656 €uros

### 1 – Faits caractéristiques

#### Principaux événements 2006 :

Le 12 mai 2006, acquisition par Unibail Holding (devenu Unibail-Rodamco), auprès de la société Financière Tayninh et de Candel & Partners, de 2.585.235 actions de Tayninh, représentant 78,3% du capital et 78,2% des droits de vote de Tayninh, en vue de réorienter son activité de gestion de portefeuille afin de faire de Tayninh un véhicule supplémentaire pour l'investissement immobilier.

En août 2006, offre publique d'acquisition à l'issue de laquelle Unibail Holding détenait 3.223.552 actions Tayninh, représentant 97,68% du capital et 97,56% des droits de vote de la Société.

Préalablement à son changement de contrôle, Tayninh a cédé l'ensemble de ses actifs, à savoir son portefeuille de participations dans des sociétés cotées et non cotées. La société ne détient plus aucun actif financier en portefeuille. Elle ne détient donc à ce jour que des liquidités, en attente d'affectation à son nouvel objet social.

Le conseil d'administration de la Société, dans sa séance du 24 novembre 2006, a décidé de deux augmentations de capital successives permettant ainsi de porter ledit capital de 1 650 000 €uros à 15 078 462,30 €uros.

#### Principaux événements 2007 :

Le 19 février 2007 la société de Tayninh a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Cette option est sans effet, la Société n'ayant eu aucune activité immobilière durant l'exercice.

### 2 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation française en vigueur résultant du règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°99-03.

Les conventions comptables sont appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes,
- Indépendance des exercices,

et aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est le coût historique.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

## Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### 3. Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat

#### 3.1. Notes sur l'actif (en euros) :

##### 3.1.1 Etat des créances :

	Montant	Échéance à moins d'un an
<b>Etat des créances</b>		
Compte courant Unibail Rodamco	17 119 429	17 119 429 (1)
<b>TOTAL</b>		

(1) la société a signé avec la société Unibail Holding (devenue Unibail-Rodamco) une convention de trésorerie le 17 juillet 2006.

##### 3.1.2 Etat des charges constatées d'avance :

Montant des charges constatées d'avance inclus dans les postes du bilan	Montant
Charges d'exploitation	5 980

#### 3.2. Notes sur le passif (en euros) :

##### 3.2.1 Capital social :

	Nombre d'actions émises	Nombres d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Position du début d'exercice		9 138 462	1,65 €	15 078 462,30
Position de fin d'exercice		9 138 462	1,65 €	15 078 462,30

##### Variation des capitaux propres :

Rubriques	01/12/2006	Augmentation	Diminution	30/11/2007
Capital social	1 650 000	13 428 462	-	15 078 462
Capital social appelé non versé	13 428 462		13 428 462	-
Prime d'émission d'actions	41 923	-	-	41 923
Primes de fusion	419 756	-	-	419 756
Réserve légale	201 233	-	-	201 233
Autres réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	2 577 313	-	-	2 577 313
Report à nouveau débiteur	(2 874 689)	1 197 105		(1 677 584)
Résultat de l'exercice 2006	1 197 105	-	1 197 105	-
Résultat au 30 novembre 2007		427.656	-	427.656
<b>TOTAL</b>	<b>16 641 103</b>	<b>15 053 223</b>	<b>14 625 567</b>	<b>17 068 759</b>

### 3.2.2 Etat des dettes :

	Montant	Échéance à moins d'un an	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans
<b>Etat des dettes</b>			
Emprunts et dettes financières divers	273	273	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 377	56 377	-
Dettes fiscales et sociales	385	385	-
<b>TOTAL</b>	<b>57 035</b>	<b>57 035</b>	-

### 3.2.3 Etat des charges à payer :

Montant des charges à payer inclus dans les postes du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés, charges à payer	56 377 (1)

(1) ce poste se compose principalement de 43 KE d'honoraires des commissaires aux comptes

## 3.3. Notes sur le compte de résultat (en Euros) :

### 3.3.1 Achats et charges externes :

Libellés	30/11/2007	31/11/2006
Honoraires de gestion	135 634	80 815
Locations immobilières	-	6 564
Autres honoraires	-	90 178
Prime d'assurance	1 137	12 505
Frais bancaires	9 568	15 354
Frais de publications	1 908	15 307
Frais administratifs	2 245	5
<b>TOTAL</b>	<b>150 492</b>	<b>220 728</b>

### 3.3.2 Impôts et taxes :

Libellés	30/11/2007	31/11/2006
Taxe professionnelle	336	323
Impôts de bourse	-	85
<b>TOTAL</b>	<b>336</b>	<b>408</b>

### 3.3.3 Résultat financier :

#### Charges financières :

Libellés	30/11/2007	31/11/2006
Dotations aux dépréciations des TIAP cotés	-	-
Dotations aux dépréciations des TIAP non cotés	-	-
Charges nettes sur cession TIAP non cotés	-	1 491 063
Charges nettes sur cession TIAP cotés	-	918 303
Intérêts bancaires	-	164
Perte de change	-	4 702
Intérêts des autres dettes	-	1 360
<b>Total des charges financières</b>	<b>-</b>	<b>2 415 592</b>

#### Produits financiers :

Libellés	30/11/2007	31/11/2006
Revenus des créances rattachées à des titres de participations		1 337
Revenus des TIAP		2 415
Revenus de la trésorerie	578 484	35 192
Reprises de dépréciations des participations		290 050
Reprises de dépréciations des TIAP cotés		1 273 896
Reprises de dépréciations des TIAP non cotés		1 674 466
Gain de change		-
Produits sur cessions des TIAP non cotés		645 345
Produits sur cessions des TIAP cotés		119 413
Produits de cession val.mob. de placement		430
<b>Total des produits financiers</b>	<b>578 484</b>	<b>4 042 544</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>578 484</b>	<b>1 626 952</b>

### 3.3.4 Résultat exceptionnel :

#### Charges exceptionnelles :

Libellés	30/11/2007	30/11/2006
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	670 848
<b>Total des charges exceptionnelles</b>		<b>670 848</b>

#### Produits exceptionnelles :

Libellés	30/11/2007	30/11/2006
Produits exceptionnels sur opération de gestion		552
Produits exceptionnels sur opération en capital		391 400
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>391 952</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>(278 896)</b>

### 3.3.5 Engagements hors bilan : Néant

### 3.3.6 Impôts :

Libellés	30/11/2007	30/11/2006
Impôt sur les bénéfices	-	-
Impôts Forfaitaire Annuelle		1 575
<b>Total des impôts</b>		<b>1 575</b>

Au 30 novembre 2007, le montant du report déficitaire s'élève à 1 985 682 euros après imputation du bénéfice fiscal de l'exercice soit : 427 656 euros.

L'option au régime SIIC formulée le 19 février 2007 est sans effet, la Société n'ayant réalisé aucun investissement immobilier sur l'exercice.

## 4. Informations diverses

### 4.1 Engagements financiers : Néant

### 4.2 Rémunérations des dirigeants : Néant



Les dirigeants et les membres du conseil d'administration de la Société n'ont perçu aucune rémunération directe ou indirecte y compris les avantages en nature au cours du dernier exercice. Il en a été de même au cours de l'exercice précédent.

## 5. Tableau des filiales et des participations

Néant

## 6. Honoraires des commissaires aux comptes :

	Constantin Associés				Sa Hoche Audit			
	Année 2007		Année 2006		Année 2007		Année 2006	
	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%
<b>AUDIT *</b>								
Commissariat des comptes, Certification, examen des comptes								
Semestriels et annuels	21 528	100	15 730	100	21 528	100	15 548	100
Sous-total	21 528	100	15 730	100	21 528	100	15 548	100
<b>AUTRES PRESTATIONS</b>								
Sous-total	-		-		-		-	
<b>TOTAL</b>	<b>21 528</b>	<b>100</b>	<b>15 730</b>	<b>100</b>	<b>21 528</b>	<b>100</b>	<b>15 548</b>	<b>100</b>

- Montants comptabilisés

### 20.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2007

« Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2007, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société DE TAYNINH, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration de votre société. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste

également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## 2. JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.
- La sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris, le 31 mars 2008

*Les commissaires aux comptes*

CONSTANTIN ASSOCIES

HOCHE AUDIT

*Françoise CONSTANT*

*Dominique JUTIER »*

## **20.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

*Mesdames, Messieurs les actionnaires,*

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés. Il n'entre pas dans notre mission de rechercher l'existence éventuelle de tels conventions et engagements.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Paris, le 31 mars 2008

*Les commissaires aux comptes*

*CONSTANTIN ASSOCIES*

*HOCHE AUDIT*

*Françoise CONSTANT*

*Dominique JUTIER »*

## **20.5 Informations financières trimestrielles**

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 reste non significatif, la société n'ayant pas d'activité opérationnelle.

## **20.6 Politique de distribution de dividendes**

Il n'a pas été distribué de dividendes au titre des cinq derniers exercices.

Il est rappelé que les dividendes non encaissés sont prescrits dans un délai de cinq ans et ensuite versés à l'Etat.

Le 19 février 2007 la société de Tayninh a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Le défaut de mise en conformité au cours de l'exercice 2007, de l'activité de la Société avec son objet social a toutefois provoqué la perte pour la Société du bénéfice du régime SIIC, et ce, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> décembre 2006.

## **20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

A la connaissance de la Société, au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'émetteur a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) n'est intervenue, qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2006, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu.

## CHAPITRE XXI. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 21.1 Capital social

A la date du dépôt du présent document de référence, le capital social s'élève à 15.078.462 €, divisé en 9.138.462 actions de 1,65 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

A la date du dépôt du présent document de référence, 2.775 actions bénéficient d'un droit de vote double. Le nombre total de droits de vote est donc de 9.141.237.

Le droit de vote double cesse pour toute action ayant fait l'objet d'une conversion au porteur ou d'un transfert, hormis tout transfert du nominatif au nominatif par suite de succession ou de donation familiale.

Les actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes, pour lesquelles il bénéficie d'un droit de vote double, bénéficient également d'un droit de vote double.

Par ailleurs, le droit de vote double peut être supprimé par décision de l'assemblée générale extraordinaire et après ratification de l'assemblée spéciale des actionnaires bénéficiaires.

#### 21.1.1 Montant du capital autorisé et non émis

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire réunie le 29 juin 2006 a renouvelé les autorisations suivantes au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital pour une durée de 26 mois dans les termes ci-après :

*- Émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance d'un montant de 500 000 000 €*

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, et de l'article L.228-92 du Code de commerce a délégué au Conseil d'Administration sa compétence :

- 1° pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances ;
- 2° pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ;

L'Assemblée Générale a autorisé le Conseil une émission complémentaire au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) ;

Le Conseil du 24 novembre 2006 a fait usage de cette autorisation à l'effet d'augmenter le capital social par l'émission de 5 838 462 actions nouvelles d'un montant nominal total de 2 919 231 euros pour le porter de 1 650 000 € à 4 569 231 €. En 2007, le Conseil d'Administration n'a pas utilisé cette autorisation.

Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2007, de renouveler cette autorisation.

*- Émission – sans droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance d'un montant de 500 000 000 €*

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2 et L. 225-135, ainsi que des articles L. 225-147, 6e alinéa et L. 225-148 dudit Code, a délégué au Conseil d'Administration sa compétence :

- 1 pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, sous réserve des dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, sur le marché français et/ou les marchés étrangers et/ou le marché international, en faisant publiquement appel à l'épargne ou, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-147, 6e alinéa du Code de commerce, par voie d'apport en nature, soit en euros, soit en toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies, par l'émission d'actions (à l'exclusion des actions de préférence) ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, émises à titre onéreux ou gratuit, régies par les articles L. 225-149 et suivants et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances. Ces valeurs mobilières pourront notamment être émises à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la société, dans le cadre d'une offre publique d'échange réalisée en France ou à l'étranger selon les règles locales sur des titres répondant aux conditions fixées à l'article L. 225-148 du Code de commerce ; le prix d'émission pouvant faire l'objet d'une décote de 5 % ;
- 2 pour décider l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à émettre à la suite de l'émission, par les sociétés dont la Société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital social, de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ;
- 3 pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
- 4 de procéder à tous les ajustements destinés à prendre en compte l'incidence de l'opération sur le capital de la Société.

Le prix d'émission ne pourra être inférieur, au choix du conseil d'administration :

- au prix moyen pondéré par le volume de l'action de la séance de bourse précédant la fixation du prix de l'émission diminué éventuellement d'une décote maximale de 5 % ; ou
- à la moyenne des cours constatés sur une période maximale de six mois précédant l'émission ;

L'Assemblée Générale a autorisé le Conseil une émission complémentaire au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (à ce jour dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale).

Cette autorisation n'a pas été utilisée. Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2007, de renouveler cette autorisation.

- *Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres d'un montant maximum de 500.000.000 €*

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour décider, l'augmentation du capital social en une ou plusieurs fois dans la proportion et aux époques qu'il appréciera par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés.

Le Conseil du 24 novembre 2006 a fait usage de cette autorisation à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation d'un montant de 10 509 231,30 € prélevé sur le Poste « prime d'émission » pour le porter de 4 569 231 € à 15 078 462,30 €. En 2007, le Conseil d'Administration n'a pas utilisé cette autorisation.

Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2007, de renouveler cette autorisation.

- *Émission d'actions réservées aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription*

L'Assemblée Générale, conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 443-1 et suivants du Code du travail, a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour décider, l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un nombre total d'actions représentant 2% du capital social au jour de la décision du conseil d'administration, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise (ou autre plan aux adhérents duquel l'article L. 443-5 du Code du travail permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) qui seraient mis en place au sein de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu dans la première autorisation.

Cette autorisation n'a pas été utilisée. Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2007, de renouveler cette autorisation.

## Tableau récapitulatif des autorisations d'augmentation de capital (au 30 novembre 2007)

<i>Nature de l'autorisation</i>	<i>Date de l'Assemblée</i>	<i>Montant maximum de l'augmentation de capital ou de l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances pouvant résulter de l'émission</i>	<i>DPS</i>	<i>Durée**</i>	<i>Montant utilisé</i>
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (avec droit préférentiel de souscription)	AGM du 29 juin 2006	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	oui	26 mois	2.919.231 €
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 29 juin 2006	500.000.000* Limité à 10% du capital par période de 12 mois Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	non	26 mois	-
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	AGM du 29 juin 2006	500.000.000 €	-	26 mois	10.509.231,30 €
Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés (avec suppression du droit préférentiel de souscription).	AGM du 29 juin 2006	Limité à 2% du capital social*	non	26 mois	-

\* ce montant s'impute sur le plafond global de 500.000.000 d'euros décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2006.

\*\* à compter de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2006

### 21.1.2 Titres non représentatifs du capital

A la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

### 21.1.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2006 a autorisé le Conseil d'Administration, en application de l'Article L. 225-209 C.Com. pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, dans la limite autorisée par la loi de 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, notamment :

- (i) de réduire son capital par annulation de tout ou partie des actions ;
- (ii) 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 Entreprise ou interentreprise ;
- (iii) de disposer d'actions pouvant 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 ;
- (iv) 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) ;

- (v) 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 et, plus généralement la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur

Le prix maximum d'achat est fixé à 3 €. Le montant maximal consacré au rachat des actions propres ne pourra pas excéder 990.000 euros.

Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale du 29 mai 2008, de renouveler cette autorisation. Le prix maximum d'achat sera de 3 €/action (hors frais) sur la base d'une valeur nominale de 1,65 €.

Bilan du programme de rachat d'actions du 1<sup>er</sup> décembre 2006 au 30 novembre 2007

Au 30 novembre 2007, la société ne détenait aucune action auto-détenues.

Au titre du programme de rachat autorisée par l'Assemblée Générale du 29 juin 2006, la Société n'a procédé à aucun rachat de titre.

	Flux bruts cumulés		Positions ouvertes au jour du dépôt de la note d'information	
	Achats	Ventes/transferts	Positions ouvertes à l'achat	Positions ouvertes à la vente
Nombres de titres	0			
Echéance maximale moyenne	-	-	-	-
Cours moyen de la transaction (€/action)	-	-	-	-
Prix d'exercice moyen	-	-	-	-
Montants	-	-	-	-

La Société n'a pas conclu à ce jour de convention de tenue de marché et/ou de liquidité.

La Société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de la mise en œuvre de son programme de rachat.

La Société n'exclut pas de mettre en œuvre cette autorisation dans le futur.

*21.1.4 Titres donnant accès au capital*

Néant.

*21.1.5 Option ou accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option une partie des actions de la Société*

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'options d'achat ou de vente ou d'autres engagements au profit des actionnaires de la Société ou consenties par ces derniers portant sur des actions de la Société.

De même, il n'existe pas d'options d'achat ou de vente consenties par la Société portant sur les actions de ses filiales.



### 21.1.6 Evolution du capital social de la Société

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant de l'augmentation de capital	Valeur nominale du titre	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total d'actions	Prime
23/03/2004	Réduction du capital par réduction de la valeur du nominal**	N/A	- 1.650.000 €	0,50 €	1.650.000 €	3.300.000	N/A
Août 2006	Offre publique d'acquisition de Unibail Holding sur Société de Tayninh	N/A	N/A	0,50 €	1.650.000 €	3.300.000	N/A
29/12/2006	Augmentation du capital en numéraire par émission d'actions ordinaires avec maintien du droit préférentiel de souscription	5 838 462	2 919 231	0,50 €	4 569 231 €	9.138.462	10.551.154,70
29/12/2006	Augmentation du capital par incorporation de primes	N/A	10.509.231,30	1,65 €	15.078.462,30 €	9 138 462	N/A

\*Ci-après « N/A »

\*\* Réduction de capital motivée par des pertes

## 21.2 Dispositions statutaires

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'à la suite de la prise de contrôle de la Société par Unibail (devenu Unibail-Rodamco), intervenue le 17 juillet 2006 (Cf. paragraphes 5.1.6 « Historique » et 12.1 « Principales tendances depuis le 30 juin 2006 » de l'Actualisation), des modifications statutaires ont été décidées par l'assemblée générale mixte des actionnaires qui s'est tenue le 13 octobre 2006 et par l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2006. Celles-ci sont reprises ci-après

### 21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

- La société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la gestion, la location, la prise à bail, la vente et l'échange de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers ;  
le tout, soit directement, soit par prise de participations ou d'intérêts, soit en constituant toute société civile ou commerciale ou groupement d'intérêt économique ;
- et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou de nature à favoriser son développement ;
- toute prise de participation dans toutes personnes morales françaises ou étrangères.

#### 21.2.2 *Mode d'exercice de la Direction Générale (article 21 des statuts)*

Le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assurer, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

La Direction Générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du Conseil d'Administration limitant les pouvoirs du Directeur Général sont inopposables au tiers.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de 75 ans. Si le Directeur Général en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office. Son mandat se prolonge cependant jusqu'à la réunion la plus prochaine du Conseil d'Administration au cours de laquelle le nouveau Directeur Général sera nommé.

Lorsque le Directeur Général a la qualité d'administrateur, la durée de ses fonctions de Directeur Général ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque la Direction Générale est assumée par le Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général a la faculté de substituer partiellement dans ses pouvoirs autant de mandataires qu'il avisera.

Sur simple délibération prise à la majorité des voix, le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale visées au premier alinéa du paragraphe ci-dessus. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions légales et réglementaires.

Lorsque la Direction Générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions applicables au Directeur Général lui sont applicables.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut être supérieur à cinq.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Nul ne peut être nommé Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 75 ans. Si le Directeur Général en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue de la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Lorsqu'un Directeur Général Délégué a la qualité d'administrateur, la durée de ses fonctions de Directeur Général Délégué ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

### *21.2.3 Droits de vote doubles (Article 33 des statuts)*

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent, est attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfice ou primes, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double, sauf exception prévue par la loi notamment en cas de transfert par succession, donation ou partage.

La fusion de la Société est sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la Société absorbante si les statuts de celle-ci l'ont institué.

Les votes sont exprimés par mains levées, ou par assis ou levés, à moins que le scrutin secret ne soit réclamé par le Président ou par des membres de l'Assemblée représentant au moins un dixième du capital social.

Tout actionnaire peut également voter par correspondance selon les modalités fixées par la loi et les règlements.

#### 21.2.4 *Assemblées générales*

##### *Composition (article 27 des statuts)*

Les Assemblées Générales se composent de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent à la seule condition que celles-ci ne soient pas privées du droit de vote pour défaut de libération.

Toutefois, les titulaires d'actions à dividendes prioritaires sans droit de vote ne peuvent participer et voter, du chef de ces actions, aux Assemblées Générales des actionnaires de la Société, à moins que les dividendes prioritaires dus au titre de trois exercices ne leur aient pas été intégralement versés.

S'il existe des certificats de droit de vote, leurs titulaires sont admis aux Assemblées Générales dans les mêmes conditions que les actionnaires.

##### *Réunions (article 28 des statuts)*

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle est réunie dans le courant du semestre qui suit la clôture de chaque exercice sous réserve de prorogation de ce délai par décision judiciaire.

Des Assemblées Générales Extraordinaires ou des Assemblées Générales Ordinaires convoquées extraordinairement peuvent être réunies en cours d'exercice.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu désigné dans l'avis de convocation.

##### *Convocation (article 29 des statuts)*

Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration.

A défaut, elles peuvent être convoquées :

- par les commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les convocations sont faites dans les formes prévues par la loi quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'Assemblée tenue sur première convocation et six jours au moins pour une Assemblée tenue sur convocation suivante ou pour une Assemblée prorogée.

##### *Conditions d'admissions (article 31 des statuts)*

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné :

- pour les propriétaires d'actions nominatives à l'inscription nominative des titres chez la Société émettrice ou son mandataire ;
- pour les propriétaires d'actions au porteur au dépôt, au lieu indiqué, par l'avis de convocation, d'un certificat de l'intermédiaire habilité constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée.

Cette formalité doit être accomplie cinq jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée. Toutefois, le Conseil d'Administration peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Il est proposé à la prochaine Assemblée Générale de modifier l'article 31 des statuts pour le mettre en conformité avec l'article R 225-85 du code de commerce tel qu'issu du décret du 11 décembre 2006. Ainsi, l'inscription nominative des titres pour les propriétaires d'actions nominatives et l'enregistrement comptable des titres pour les propriétaires d'actions au porteur devra être accomplie au troisième jour ouvré précédant l'assemblée.

#### *Compétence de l'assemblée générale ordinaire (article 39 des statuts)*

L'Assemblée Générale annuelle délibère et statue sur toutes les questions relatives aux comptes de l'exercice écoulé.

A cet effet, elle entend le rapport du Conseil d'Administration sur l'activité de la Société et le cas échéant de ses filiales au cours du dernier exercice écoulé. A ce rapport est joint un tableau conforme aux prescriptions légales faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Elle entend également le rapport du ou des commissaires aux comptes et prend connaissance des comptes annuels qui lui sont présentés par le Conseil d'Administration.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes et fixe les dividendes à répartir ainsi que les reports à nouveau.

Elle décide la constitution de tous fonds de réserve et fixe les prélèvements à en extraire. Elle détermine le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration.

Elle statue sur le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions soumises à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

La même Assemblée Ordinaire annuelle ou toute Assemblée Ordinaire réunie extraordinairement nomme les administrateurs et les commissaires aux comptes.

Elle autorise les émissions d'obligations autres que celles convertibles en actions ou échangeables contre des actions, ou avec bons de souscription d'actions.

Et, plus généralement, elle délibère sur toutes autres propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence exclusive de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

#### *Compétence de l'assemblée générale extraordinaire (article 41 des statuts)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Elle ne peut toutefois changer la nationalité de la Société que dans les conditions prévues par la loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut décider, à l'occasion d'une augmentation de capital ou par un fractionnement des actions existantes, sur le rapport du Conseil d'Administration et sur celui des commissaires aux comptes, la création, dans une proportion qui ne peut être supérieure au quart du

capital social, de certificats d'investissement représentatifs des droits pécuniaires et de certificats de droit de vote représentatifs des autres droits attachés aux actions.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a également seule compétence pour décider l'amortissement partiel ou total du capital social et le changement de forme de la Société.

Elle ne peut en aucun cas si ce n'est à l'unanimité des actionnaires augmenter les engagements de ceux-ci.

#### *21.2.5 Dispositions susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société*

Sous réserve du droit de vote double accordé à tout actionnaire détenant des actions entièrement libérées depuis au moins deux ans sous forme nominative, aucune clause statutaire ou règlement de l'émetteur n'est susceptible d'avoir pour effet de retarder, de différer ou empêcher le changement de contrôle de la Société.

#### *21.2.6 Franchissements de seuils (Article 33 bis des statuts)*

Tout actionnaire venant à détenir directement ou indirectement au sens des dispositions de l'article L 233-7 du Code de Commerce un nombre d'actions représentant un pourcentage supérieur à deux pour cent (2%) du capital ou des droits de vote de la Société, ou de tout multiple entier de ce chiffre, doit informer la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège de la société, du nombre d'actions et de droits de vote qu'il possède dans un délai de quinze jours à compter du franchissement dudit seuil.

En cas de violation de cette obligation, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée seront privées de droit de vote dans les conditions prévues par l'article L 233-14 du Code de Commerce.

Tout actionnaire dont la participation dans la Société devient inférieure à l'un des seuils susvisés est également tenu d'en informer la Société dans le même délai.

#### *21.2.7 Modifications du capital et des droits attachés aux actions*

Toute modification du capital ou des droits attachés aux actions qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

#### *21.2.8 Affectation et répartition des bénéfices (Article 47 des statuts)*

L'Assemblée Générale Ordinaire peut décider l'affectation d'une partie ou de la totalité du solde du bénéfice distribuable au report à nouveau, ou à la dotation de tous comptes de réserve constitués ou à constituer, le tout sur proposition du Conseil d'Administration.

Le solde est réparti entre les actionnaires à titre de superdividende.

Les modalités de paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée ou à défaut par le Conseil d'Administration, la mise en paiement devant toutefois obligatoirement avoir lieu dans le délai légalement fixé.

Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, sur la proposition du Conseil d'Administration, décider en représentation de toutes distributions de bénéfices ou de réserves, la répartition de titres négociables dépendant du portefeuille de la Société, avec obligation pour les actionnaires, le cas échéant, de procéder aux regroupements nécessaires pour obtenir tel ou tel nombre de titres ainsi répartis.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice peut également accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, et cela aux conditions fixées ou autorisées par la loi.

#### 21.2.9 Titres au porteur identifiables (Article 33 ter des statuts)

En vue de l'identification des détenteurs des titres conférant le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires, la Société est en droit de demander à tout moment, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou s'il s'agit d'une personne morale la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs des titres susvisés, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux, ainsi, le cas échéant, que les restrictions dont ces titres peuvent être frappés.

La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions légales prévues en matière d'identification des actionnaires et d'identification de titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires conformément aux articles L 228-1 à 228-3-3 du Code de Commerce.

### **CHAPITRE XXII. CONTRATS IMPORTANTS**

Compte tenu de la cession de la totalité des participations dans des sociétés cotées et non cotées détenues en portefeuille par la Société, intervenue préalablement à la prise de contrôle de la Société par Unibail (devenu Unibail-Rodamco), il n'y a plus de pacte d'actionnaire.

A la date du présent document de référence, Société de Tayninh n'a conclu aucun contrat important au titre de son activité de foncière.

### **CHAPITRE XXIII INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS**

Néant

### **CHAPITRE XXIV DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

Les statuts ainsi que les états financiers sociaux de la Société pour les trois derniers exercices peuvent être consultés au siège social de la Société (sur rendez-vous).

Il est précisé que le siège social de la Société actuellement situé au 5, boulevard Malesherbes à Paris (75008), sera transféré au 7 place du Chancelier Adenauer à compter du 9 mai 2008 .

Tél. : +33 (0)1 53 43 74 37  
www.tayninh.fr

## **CHAPITRE XXV INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Il est rappelé que la totalité des participations et titres immobilisés ont été cédés au cours de l'exercice 2006.

La Société de Tayninh ne détient aucune participation.



## DOCUMENT D'INFORMATION ANNUELLE

Conformément aux dispositions de l'article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F), ce document contient ou mentionne les informations publiées ou rendues publiques par l'émetteur au cours des 12 mois pour satisfaire aux obligations législatives ou réglementaires en vigueur.

Les informations ci-après recensées sont celles publiées ou rendues publiques à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Date publication Numéro affaire/dépôt	Informations	Lieu de consultation
<b>COMPTES ANNUELS – DOCUMENTS DE REFERENCE – INFORMATIONS REGLEMENTEES</b>		
03/01/2007	Formulaire de déclaration de droit de vote	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
23/04/2007	Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale du 30/05/2007	<a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
15/05/2007 Dépôt n° D 07.0468	Document de référence 2006 Inclus : - Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise - Publicité des honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux en 2006	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
17/07/2007	Formulaire de déclaration de droit de vote	<a href="http://www.companynews.fr">www.companynews.fr</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
02/08/2007	Résultats semestriels 2007	<a href="http://www.companynews.fr">www.companynews.fr</a>
<b>BALO</b>		
12/01/2007 Bulletin n° 6	Droit de vote suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 novembre 2006.	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
30/03/2007 Bulletin n° 39	Documents comptables annuels exercice 2006	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
23/04/2007 Bulletin n° 49	Avis de réunion valant avis de convocation	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
08/06/2007 Bulletin n° 69	Approbation des comptes annuels 2006 par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2007	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
03/08/2007 Bulletin n° 93	Comptes semestriels au 31 mai 2007	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
19/10/2007 Bulletin n° 126	Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2007	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
23/01/2008 Bulletin n° 10	Chiffre d'affaires du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2007	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>

GREFFE		
03/01/2007 Dépôt n° 406	Changement de date de clôture d'exercice social au 30 novembre (PV AGE du 30/11/2006) Augmentation du capital (PV CA du 24/11/2006) Statut à jour	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>