

# SOCIÉTÉ DE TAYNINH

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2011 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'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

## TABLE DES MATIERES

REMARQUES GENERALES .....	6
<b>CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....</b>	<b>6</b>
1.1 Responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel.....	6
1.2 Attestation du responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel.....	6
1.3 Politique d'Information .....	6
<b>CHAPITRE II. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>7</b>
2.1 Commissaires aux comptes titulaires et Commissaires aux comptes suppléants .....	7
2.2 Non-renouvellement des commissaires aux comptes titulaires et suppléants lors de l'AGM du 28 mai 2010 .....	7
<b>CHAPITRE III. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES.....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>8</b>
4.1 Risques liés à Société de Tayninh.....	8
4.1.1 <i>Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de la Société de Tayninh</i> .....	8
4.1.2. <i>Risques liés à la perte du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco SE</i> .....	9
4.1.3. <i>Risques juridiques</i> .....	9
4.2 Risques liés à l'activité de Société de Tayninh.....	9
4.2.1 <i>Risques liés à l'absence d'activité en 2010</i> .....	9
4.2.2 <i>Risques liés à l'environnement économique</i> .....	9
4.3 Risques de liquidité .....	10
4.4 Risques de marché .....	10
4.4.1 <i>Risques de taux / de change et/ou d'actions</i> .....	10
<b>CHAPITRE V. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR.....</b>	<b>10</b>
5.1 Histoire et évolution de la Société.....	10
5.1.1 <i>Raison sociale, nom commercial</i> .....	10
5.1.2 <i>Lieu et numéro d'enregistrement de la Société</i> .....	10
5.1.3 <i>Date de constitution et durée de la Société</i> .....	10
5.1.4 <i>Forme juridique et législation applicable</i> .....	10
5.1.5 <i>Exercice social</i> .....	10
5.1.6 <i>Evènements récents</i> .....	11
5.2 Investissements et désinvestissements réalisés au cours des trois derniers exercices .....	11
<b>CHAPITRE VI. APERCU DES ACTIVITES.....</b>	<b>11</b>
6.1 Principales activités .....	11
6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh .....	11
6.2.1 <i>Les marchés de Société de Tayninh</i> .....	11

<b>CHAPITRE VII.</b>	<b>ORGANIGRAMME</b> .....	11
7.1	Organigramme de la Société de Tayninh au sein du groupe Unibail-Rodamco SE.....	11
7.2	Liste des filiales importantes de Société de Tayninh.....	12
<b>CHAPITRE VIII.</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES</b> .....	12
8.1	Principales immobilisations corporelles et impact environnemental .....	12
<b>CHAPITRE IX.</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE DU RESULTAT</b> .....	12
9.1	Situation financière .....	12
9.2	Résultat d'exploitation.....	12
9.2.1	<i>Facteurs importants influant sur le revenu de la Société</i> .....	12
9.2.2	<i>Variation du chiffre d'affaires net et des produits nets</i> .....	12
9.2.3	<i>Stratégies ou facteurs ayant ou pouvant influencer les opérations de la Société</i> .....	12
9.3	Rapport de gestion sur l'exercice clos au 31 décembre 2010.....	12
9.3.1	<i>Rappel des faits marquants de l'exercice 2010</i> .....	12
9.3.2	<i>Activité de l'exercice 2010</i> .....	12
9.3.3	<i>Perspectives</i> .....	13
9.3.4	<i>Résultat de la Société au cours des cinq derniers exercices</i> .....	13
9.3.5	<i>Information relative à l'actionnariat de la Société de Tayninh</i> .....	14
<b>CHAPITRE X.</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b> .....	14
10.1	Capitaux de l'émetteur .....	14
10.2	Flux de trésorerie.....	14
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement .....	14
10.4	Sources de financement.....	14
<b>CHAPITRE XI.</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES</b> .....	15
<b>CHAPITRE XII.</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b> .....	15
<b>CHAPITRE XIII.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</b> .....	15
13.1	Conseil d'administration .....	15
13.2	Conflits d'intérêts .....	17
<b>CHAPITRE XIV.</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES</b> .....	18
14.1	Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général.....	18
14.1.1	<i>Au sein de la Société de Tayninh</i> .....	18
14.1.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de la Société de Tayninh</i> .....	18
14.2	Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs .....	24
14.2.1	<i>Au sein de la Société de Tayninh</i> .....	24
14.2.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de la Société de Tayninh</i> .....	24
14.2.3	<i>Autres informations</i> .....	25
<b>CHAPITRE XV.</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b> .....	26
15.1	Contrats de service.....	26

<b>CHAPITRE XVI.</b>	<b>SALARIES</b>	26
16.1	Effectifs	26
16.2	Participations et stock-options des mandataires sociaux	26
<b>CHAPITRE XVII.</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	26
17.1	Répartition du capital et des droits de vote	26
17.2	Contrôle de la Société	27
17.3	Pactes d'actionnaires et action de concert	27
<b>CHAPITRE XIX.</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	27
18.1	Convention de prestations et d'assistance	27
18.2	Convention de trésorerie	27
<b>CHAPITRE XIX.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	28
19.1	Informations financières historiques	28
19.2	Comptes annuels au 31 décembre 2010	28
19.2.1	<i>Bilan au 31 décembre 2010</i>	28
19.2.2	<i>Compte de Résultat au 31 décembre 2010</i>	29
19.2.3	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	30
19.2.4	<i>Annexes aux comptes annuels 2010</i>	30
1.	Faits caractéristiques	31
2.	Règles et méthodes comptables	31
2.1	Créances	31
2.2	Disponibilités	31
3.	Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat	31
3.1	Notes sur l'actif (en Euros)	31
3.1.1	État des créances	31
3.1.2	État des charges constatées d'avance	31
3.2	Notes sur le passif (en Euros)	32
3.2.1	Capital social	32
3.2.2	États des dettes	32
3.2.3	États des Charges à payer	32
3.3	Notes sur le compte de résultat (en Euros)	32
3.3.1	Achats et charges externes	32
3.3.2	Impôts et taxes	33
3.3.3	Résultat financier	33
3.3.4	Résultat exceptionnel	33
3.3.5	Engagements hors bilan	33
3.3.6	Impôts	33
4.	Informations diverses	33
4.1	Société mère consolidante	33
4.2	Engagements financiers	33
4.3	Rémunérations des dirigeants	34
5.	Tableau des filiales et des participations	34
6.	Transactions avec les parties liées	34
7.	Honoraires des commissaires aux comptes	34
19.3	Rapport d'activité 2010	34
19.4	Rapport annuel des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2010	36
19.5	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	37
19.6	Informations trimestrielles	38
19.7	Politique de distribution de dividendes	38
19.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	38
19.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	38

<b>CHAPITRE XX.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>38</b>
20.1	Capital social.....	38
20.1.1	Capital autorisé non émis.....	38
20.1.2	Titres non représentatifs du capital.....	39
20.1.3	Acquisition par la Société de ses propres actions .....	39
20.1.4	Titres donnant accès au capital .....	40
20.1.5	Option ou accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option une partie des actions de la Société .....	40
20.1.6	Évolution du capital social de la Société.....	40
20.2	Dispositions statutaires .....	41
20.2.1	Objet social (article 3 des statuts) .....	41
20.2.2	Mode d'exercice de la Direction Générale (article 24 des statuts).....	41
20.2.3	Assemblées générales.....	41
20.2.4	Dispositions susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société .....	41
20.2.5	Franchissements de seuils (article 36 bis des statuts) .....	42
20.2.6	Modifications du capital et des droits attachés aux actions.....	42
20.2.7	Bénéfice distribuable et Dividendes (articles 46 et 47 des statuts).....	42
20.2.8	Titres au porteur identifiables (article 33 ter des statuts) .....	42
20.2.9	Exercice social (article 44 des statuts) .....	42
<b>CHAPITRE XXI.</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS.....</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE XXII.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE XXIII.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE XXIV.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....</b>	<b>43</b>
<b>RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>		
sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2010 (article L. 225-37 al.6 du code de commerce) .....		44
<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE.....</b>		
		46
<b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUELLE.....</b>		<b>48</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 contenant un rapport financier annuel

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 12) 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 figurant dans la partie financière de ce présent document de référence. »*

Mme Catherine POURRE  
Président Directeur Général

#### 1.3 Politique d'Information

**Fabrice MOUCHEL**  
Directeur Financier Adjoint du Groupe Unibail-Rodamco  
7, place du chancelier adenauer – 75016 Paris  
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 et Commissaires aux comptes suppléants

#### Commissaires aux comptes titulaires

**Ernst & Young & Autres** Faubourg de l'Arche, 11 allée de l'Arche 92037 Paris-La Défense Cedex

Représenté par M. Bernard Heller

**Deloitte Marque et Gendrot** 185, avenue du Général de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Représenté par M. Joël Assayah

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Ernst & Young & Autres et Deloitte Marque et Gendrot sont membres de la Compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

#### Commissaires aux comptes suppléants

Les Commissaires aux comptes titulaires

**Auditex** Faubourg de l'Arche, 11 allée de l'Arche 92037 Paris le Défense Cexdex

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

**Cabinet Mazars** 61 rue Henri Régnauld 92400 Courbevoie

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

*Date d'expiration du mandat :* lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Auditex et Cabinet Mazars sont membres de la Compagnie régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

### 2.2 Non-renouvellement des commissaires aux comptes titulaires et suppléants lors de l'Assemblée générale mixte du 28 mai 2010

Les mandats des commissaires aux comptes titulaires de la Société, le Cabinet Constantin Associés et le Cabinet Hoche Audit ainsi que les mandats des commissaires aux comptes suppléants de la Société, Jean-Claude Sauce et Jean-Pierre Gramet, arrivaient à expiration lors de l'assemblée générale du 28 mai 2010.

L'assemblée générale du 28 mai 2010, a décidé de nommer en lieu et place des commissaires aux comptes titulaires, le Cabinet Constantin et Associés et le Cabinet Hoche Audit, la Société Ernst & Young et Autres et la Société Deloitte Marque et Gendrot.

Elle a également décidé de nommer en lieu et place des commissaires aux comptes suppléants, Jean-Claude Sauce et Jean-Pierre Gramet, le Cabinet Auditex et le Cabinet Mazars.

### **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 en 2006, (aujourd'hui Unibail-Rodamco SE) 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.

		2008	2009	2010
Nombre d'actions		9.138.462	9.138.462	9.138.462
Résultat net		523.913	30.534	23 045
Résultat net par action		0,06 €	-	-
Actif net comptable (ANC)		17.592.672	17.623.206	17 646 250
Actif net comptable (ANC) par action		1,93 €	1,93 €	1,93€

### **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 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, 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.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs, identifiés à la date du dépôt du présent Document de Référence hormis ceux présentés.

#### **4.1 Risques liés à la Société de Taynh**

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

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

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 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 SE 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 du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco SE**

La Société a conclu diverses conventions avec des entités du groupe Unibail-Rodamco SE (cf. chapitre XIIX 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 SE. 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**

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.

### **4.2 Risques liés à l'activité de Société de Tay Ninh**

#### *4.2.1 Risques liés à l'absence d'activité en 2011*

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 au cours de l'année 2011.

#### *4.2.2 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 le niveau d'activité de la Société.

### **4.3 Risques de liquidité**

A ce jour, la Société n'a contracté aucun emprunt bancaire et ne supporte donc pas de risque de liquidité. La Société sera amenée à recourir à la dette pour le financement d'une part significative de ses investissements. La Société pourrait être confrontée à une pénurie de financement ou à une difficulté de mettre en place les financements requis au mieux de ses intérêts. 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 Risques de marchés**

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

#### *4.4.1 Risques de taux / de change et/ou d'actions*

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.

La société ne présente aucun risque de change et/ou d'actions. Aucun investissement n'est susceptible d'en générer.

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

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

#### *5.1.1 Raison sociale, nom commercial*

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

#### *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 52.

#### *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, législation applicable et siège social de la Société*

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.

Le siège social est situé 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris.

Tel : +33 (0) 1 53 43 74 37

#### *5.1.5 Exercice social*

Chaque exercice a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

### 5.1.6 Evènements récents

Néant

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

Depuis la prise de contrôle, la société ne détient plus aucun actif, ni immobilisations corporelles et la Société n'a réalisé aucune opération d'acquisition à ce jour.

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.

## CHAPITRE VI. APERÇU DES ACTIVITÉS

### 6.1. Principales activités

Depuis la fin de son activité de fonds d'investissements en 2006, la Société n'a exercé aucune activité jusqu'à ce jour.

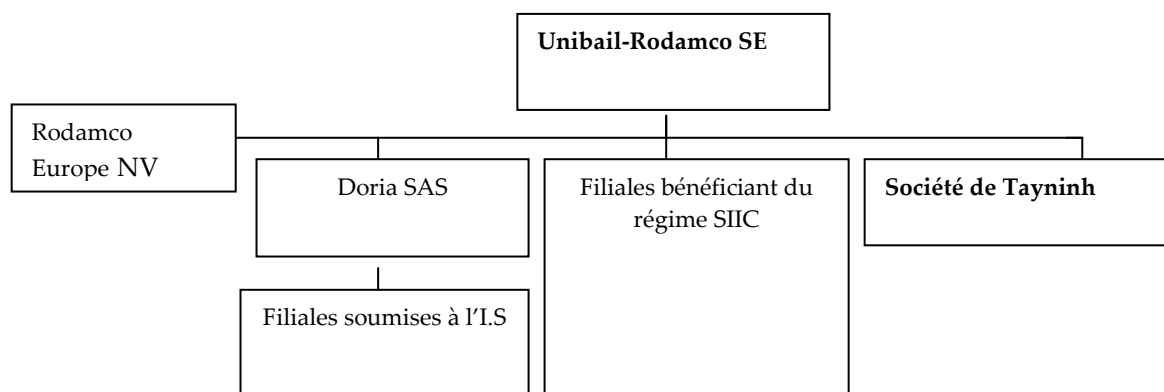
### 6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh

La Société n'a aucune activité à ce jour et ne fixe pas de limites spécifiques à son activité de foncière, tel que décrit au 5.2.

## CHAPITRE VII. ORGANIGRAMME

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

La Société est une filiale directe d'Unibail-Rodamco SE (anciennement Unibail-Rodamco), 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

### 8.1 Principales immobilisations corporelles et impact environnemental

A la date du présent document de référence, Société de Tayninh ne détient aucune immobilisation corporelle et donc aucun impact environnemental ne peut être décrit à ce titre.

Elle est domiciliée par la société Unibail Management au 7, place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris.

## 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 d'exploitation

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

En Euros	2008	2009	2010
Résultat d'exploitation	(140.671)	(152.059)	(123.551)

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

En 2010, 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, le chiffre d'affaires au 31 décembre 2010 est nul comme en 2009.

#### 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 31 décembre 2010

#### 9.3.1 Rappel des faits marquants de l'exercice 2009

Néant

#### 9.3.2 Activité de l'exercice 2010

Aucune opération d'investissement n'ayant pu être réalisée au cours de l'exercice 2010, la Société demeure sans activité opérationnelle et se limite exclusivement à la gestion de sa trésorerie disponible (17,7 M€), placée dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie signée avec Unibail-Rodamco SE.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010 fait ressortir un bénéfice de 23 K€.

Il sera proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat en report à nouveau. Compte tenu d'un solde négatif de 695K€ déjà existant, le poste report à nouveau, après affectation sera ramené à -672 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 (en euros)

NATURE DES INFORMATIONS	Exercice 2006 <sup>1</sup> 11 mois	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009 <sup>2</sup>	Exercice 2010
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15.078.462	15.078.462	15.078.462	15.078.462	15.078.462
Nombre des actions émises	9.138.462	9.138.462	9.138.462	9.138.462	9.138.462
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	(2.039.732)	427.656	523.913	30.534	23.045
Impôt sur les bénéfices					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	1.197.105	427.656	523.913	30.534	23.045
Résultat distribué					
<b>III - Résultats par action</b>					
Résultats après impôts, avant dotations aux amortissements et provisions	(0,22)	0,05	0,06	0	0
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	0,13	0,05	0,06	0	0
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> 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 €.

<sup>2</sup> Exercice social d'une durée de 13 mois par suite de la décision de l'assemblée générale du 29 mai 2009.

9.3.5 Information relative à l'actionnariat de la Société de Tayninh

Actionnaires	Au 30/11/2008		Au 31/12/2009		Au 31/12/2010	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL-RODAMCO	8 926 344 (97,68%)	11.984.746 (98,24%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)
Public	212 118 (2,32 %)	215.043 (1,76 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)
<b>TOTAL</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>12.199.789</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>

**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 amené à utiliser les autorisations qui lui ont été accordées par l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 et ainsi procéder à des augmentations de capital immédiates ou à terme.

Voir également le chapitre 19, § 19.2.4 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	2009	2010
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Dettes sur Immobilisations	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	44.640	31.528
Dettes fiscales	385	385
<b>TOTAL</b>	<b>45.024</b>	<b>31.913</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 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. INFORMATION SUR LES TENDANCES**

En 2011, la Société entend poursuivre ses recherches d'investissements.

## **CHAPITRE XII. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE**

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

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

### **13.1 Conseil d'Administration**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-51-1 du code de commerce et aux statuts de la Société, le conseil d'administration réuni le 12 juillet 2006, a décidé que la direction générale de la Société sera assumée, par le président du conseil d'administration.

<p><b>Mme Catherine Pourre</b> 7 place du Chancelier Adenauer 75016 Paris</p> <p>Président du Conseil d'administration et Directeur Général</p> <p>Née le 2 février 1957 Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 12 juillet 2006 en qualité d'administrateur et 26 juillet 2006 en qualité de Président et Directeur Général Renouvellement du mandat : 28 Mai 2010 Expiration du mandat : Assemblée Générale 2015</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p><b>Autres fonctions et mandats en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Membre du Directoire Directeur Exécutif Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco SE</li><li>• Administrateur et membre du Comité d'Audit de Neopost S.A. (société cotée)</li><li>• Membre du Directoire de Rodamco Europe N.V</li><li>• Administrateur d'U&amp;R Management BV</li><li>• Président de la SAS Doria et de la SAS Unibail Management</li><li>• Administrateur de Comexposium Holding , Unibail-Rodamco Participations et Viparis Holding</li><li>• Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-Expos</li><li>• Gérant d'Espace Expansion Immobilière</li></ul> <p><b>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Directeur Général Adjoint d'Unibail SA en charge de la Direction des Finances, des Ressources humaines, des Technologies de l'Information, du Département juridique et du Département Ingénierie Immobilière, Membre du Comité Exécutif</li><li>• Président-Directeur Général Viparis Holding • Directeur Général Délégué de la Société de Tayninh, de la SAS Doria et Groupe Exposium Holding</li><li>• Représentant permanent de Groupe Exposium Holding au Conseil de Surveillance du SIAL et au Conseil d'Administration de Comexposium</li><li>• Représentant de la SAS Doria aux Conseils d'Administration de Viparis-Porte de Versailles, d'Exposima et Intermat</li><li>• Membre du Conseil de Surveillance de SE SMP</li><li>• Administrateur de Comexposium, d'Européenne de Salons, d'Expogestion, de Viparis-Porte de Versailles, Viparis-Le Palais des Congrès de Paris</li></ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diplômée de l'ESSEC</li><li>• Diplômée expert-comptable et en droit de l'Université Catholique de Paris</li><li>• Elle a démarré sa carrière au sein de PricewaterhouseCoopers, dont elle a été Partner de 1989 à 1999</li><li>• Avant de rejoindre Unibail en 2002, elle occupait les fonctions de Directeur Exécutif de Cap Gemini Ernst &amp; Young France depuis 1999</li></ul>
---	---

<p><b>Bernard Fournier Airaud</b> 7 place du Chancelier Adenauer - 75016 Paris</p> <p>Administrateur</p> <p>Né le 21 décembre 1948 Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 13 octobre 2006 en qualité d'administrateur</p> <p>Renouvellement du mandat : 29 Mai 2009</p> <p>Expiration du mandat : Assemblée Générale 2014</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p><b>Autres fonctions et mandats en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Finance France d'Unibail-Rodamco SE</li> <li>• Président de la SAS ERAKIS</li> <li>• Directeur Général Délégué d'Espace Expansion</li> <li>• Gérant d'Unibail-Rodamco SIF France</li> <li>• Gérant d'Unibail-Rodamco SIF Services</li> <li>• Gérant de la SARL Groupe BEG</li> <li>• Gérant de la SARL Foncière d'Investissements</li> <li>• Gérant de TC DESIGN</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-Expos</li> <li>• Administrateur de COMEXPOSIUM Holding</li> <li>• Représentant permanent d'Espace Expansion Immobilière au Conseil d'administration de la société d'exploitation Intermat</li> <li>• Représentant permanent d'Unibail Rodamco SE au conseil d'administration de la Société Foncière 4-6 rue Louis Armand</li> </ul> <p><b>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président du Conseil d'Administration de la SA du Triangle des Gares,</li> <li>• Administrateur de la SA Borée,</li> <li>• Administrateur de la SA Nice Etoile,</li> <li>• Administrateur de la SA Etudes et Valorisation Immobilière,</li> <li>• Administrateur Viparis Holding ,</li> <li>• Membre du conseil de surveillance du Salon International de l'alimentation,</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diplômé de l'Institut Industriel du Nord (IDN)</li> <li>• Titulaire d'une licence de Sciences Economiques</li> <li>• Avant de rejoindre Unibail, il occupait les fonctions de 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.</li> </ul>
---	--



<p><b>David Zeitoun</b> 7 place du Chancelier Adenauer - 75016 Paris</p> <p>Administrateur</p> <p>Né le 8 Novembre 1968 Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 12 juillet 2006 en qualité d'administrateur</p> <p>Expiration du mandat : Assemblée Générale 2012</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p><b>Autres fonctions et mandats en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Juridique Groupe Unibail-Rodamco SE</li> <li>• Administrateur de la SAS Unibail-Rodamco Participation</li> <li>• Administrateur de la Société foncière du 4-6 rue Louis Armand</li> </ul> <p><b>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur Viparis Holding,</li> <li>• Président du Conseil de Surveillance de GHD,</li> <li>• Membre du conseil de Surveillance de la Compagnie d'Organisation des Salon des Professions</li> <li>• Représentant permanent Comexposium (anciennement Exposium SA) au conseil d'administration de Seapex Holding,</li> <li>• Représentant permanent de Seapex Holding (société dissoute) au conseil d'administration d'EXPOSIMA SA et d'INTERMAT SA,</li> <li>• Représentant de Seapex Holding au Conseil d'administration de la Société d'Exploitation Intermat (<i>jusqu'au 7 octobre 2009</i>)</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Titulaire d'un DESS Droit de la Construction et de l'Urbanisme</li> <li>• Titulaire d'une maîtrise de Droit Privé (option Droit des Affaires)</li> <li>• 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).</li> </ul>
--	---

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.

### 13.2 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 XIV. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le 28 Novembre 2008, le Conseil d'Administration a examiné les recommandations Afep-Medef sur la rémunération des dirigeants des entreprises françaises cotées.

Après avoir rappelé que les mandataires sociaux actuels ne perçoivent aucune rémunération d'aucune sorte de la Société, le Conseil d'Administration a décidé d'appliquer ces recommandations, sans exception, à compter du 31 décembre 2008<sup>3</sup>.

Le contenu de ces recommandations a été confirmé et complété par les recommandations de l'Autorité des marchés financiers publiées peu après. La Société se réfère pleinement à ces recommandations pour l'élaboration du présent rapport.

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

#### 14.1.1 Au sein de la Société de Tayninh

- **Rémunération, stock-options et actions**

Depuis sa nomination en juillet 2006, 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.

- **Information requise par l'AMF sur la situation du Président Directeur Général (Tableau n° 10 Recommandation AMF du 22 décembre 2008)**

Président Directeur Général de Société de Tayninh	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnité due à raison de la cessation de fonction		Clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Mme Catherine POURRE</b> Début de mandat : 26 juillet 2006 Renouvellement du mandat : 28 mai 2010 Fin de mandat : AG statuant sur les comptes 2015		x		x		x		x

Mme Catherine POURRE, n'a jamais bénéficié d'un contrat de travail conclu avec la Société. Cette situation est conforme aux recommandations AFEP-MEDEF sur la gouvernance des entreprises et la rémunération des dirigeants. Elle ne perçoit aucune rémunération ni avantage d'aucune sorte et ne reçoit aucun jeton de présence de la Société.

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

Mme Catherine POURRE, nommée le 26 juin 2007, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco a été renouvelée dans ses fonctions le 15 mai 2009 date à laquelle la société Unibail Rodamco s'est transformée en Société Européenne.

<sup>3</sup> Voir communiqué de presse publié le 23 décembre 2008, à consulter sur le site Internet de la Société.

<b>Rémunération, stock-options et actions (avant impôts et cotisations sociales) attribuées à Mme Catherine Pourre, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, dues au titre des exercices considérés (Tableau n° 1 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>		
	<b>Année 2009 (en €)</b>	<b>Année 2010 (en €)</b>
Rémunération fixe	400 000	440 000 €
Incentive court terme (STI)*	180 621	317 141 €
Cotisation de retraite	48 031	47 541 €
Autres avantages	13 060	17 065 €
Jetons de présence	0	
<b>Rémunération versée au titre de l'année</b>	<b>641 712</b>	<b>821 747 €</b>
Variation N vs N-1 en %	-1,9%	28,1%
<b>Valorisation des stock-options (IFRS) attribuées au titre de l'année fiscale (détaillées au tableau n°4)</b>	<b>110 500 €</b>	<b>159 250 €</b>
Variation N vs N-1 en %	-46,8%	44,1%
<b>Valorisation des actions de performance (IFRS) attribuées au titre de l'exercice fiscal</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>752 212 €</b>	<b>980 997 €</b>
Variation N vs N-1 en %	-12,7%	30,4%

\* Incentive Court Terme indiqué dans la colonne « année N » est l'Incentive Court Terme dû au titre de l'année N et payée en février / mars de l'année N+1

En sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, elle bénéficie d'une voiture de société et bénéficie de l'assurance complémentaire mutuelle Groupe ainsi que d'une assurance chômage (type GSC pour les membres français). Elle peut souscrire au Plan Épargne Entreprise. Aucun montant n'est refacturé à la Société par le groupe Unibail-Rodamco SE à ce titre.

Elle ne bénéficie pas de l'intéressement et de la participation. Elle ne bénéficie d'aucune indemnité de départ contractuelle ni d'aucune clause contractuelle d'indemnisation au titre d'une clause de non-concurrence.

<b>Détails de la rémunération (avant impôts et cotisations sociales) de Mme Catherine POURRE, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE (Tableau n° 2 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>				
	<b>Année fiscale 2009 (en €)</b>		<b>Année fiscale 2010 (en €)</b>	
	Montant dû au titre de 2009	Montant réglé en 2009	Montant dû au titre de 2010	Montant réglé en 2010
Rémunération fixe	400 000	400 000	440 000 €	440 000 €
Incentive court terme (STI)	180 621	190 000	317 141 €	180 621 €
Cotisation de retraite	48 031	48 031	47 541 €	47 541 €
Autres avantages	13 060	13 060	17 065 €	17 065 €
<b>TOTAL</b>	<b>641 712</b>	<b>651 091</b>	<b>821 747</b>	<b>685 227</b>
Incentive long terme (LTI) –Stock-options attribuées- Valorisation IFRS	110 500	110 500	159 250 €	159 250 €
<b>TOTAL</b>	<b>752 212 €</b>	<b>761 591 €</b>	<b>980 997 €</b>	<b>844 477 €</b>

## Stock-options et actions de performance

- **Détail de l'incentive long terme sous forme de stock-options Unibail-Rodamco, attribuées ou exercées par Mme Catherine POURRE, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco**

Toutes les stock-options attribuées en 2010 (Plan n° 5 Performance) aux membres du Directoire d'Unibail-Rodamco, sont sans décote et soumises à condition de performance. Le droit de lever les stock-options est subordonnée 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 (à savoir la période entre la date d'attribution des stock-options par le Conseil de Surveillance et/ou Directoire et le dernier jour de cotation précédant la date de levée des stock-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).

Il est formellement interdit aux membres du Directoire d'utiliser des instruments de couverture pour couvrir les stock-options et les actions détenues après exercice des stock-options.

L'attribution de stock-options Unibail-Rodamco à Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco est présentée en détail dans le tableau ci-dessous selon le tableau issu des recommandations AMF/Afep-Medef.

**Options d'achat ou de souscription d'actions attribuées à Mme Catherine POURRE, membre du  
Directoire d'Unibail-Rodamco SE, durant les exercices fiscaux 2008 à 2010  
(Tableau n° 4 Recommandations AMF / Afep-Medef)**

Numéro de Plan	Plan n° 5 performance		Plan n° 5 performance		Plan n° 6 performance			
Date de l'attribution	23 octobre 2008		13 Mars 2009		10 Mars 2010			
Période d'exercice	23 octobre 2012 au 23 octobre 2015		13 mars 2013 au 13 mars 2016		10 mars 2014 au 10 mars 2017			
Prix d'exercice par stock-option	130,27€*		99,42*€		148,32*€			
Catégories de stock-options	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote		Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote		Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote			
	Nombre de stock-options attribuées	Valorisation des stock-options attribuées, norme IFRS	Nombre de stock-options attribuées	Valorisation des stock-options attribuées, norme IFRS	Variation 2009 vs 2008	Nombre de stock-options attribuées	Valorisation des stock-options attribuées, norme IFRS	Variation 2010 vs 2009
	30 000	207 600	25 000	110 500	- 46,8%	25 000	159 250€	44,1%

\* A la date d'allocation et avant prise en compte des ajustements légaux

**Options d'achat ou de souscription d'action attribuées durant l'exercice fiscal 2011 à Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE (article L. 225-184 du Code de commerce)**

Conformément aux recommandations Afep-Medef, le Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco, sur proposition du Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations, a décidé dans sa séance du 11 décembre 2008 que, à partir de 2009, l'allocation annuelle de stock-options serait avancée d'octobre à mars, après la publication des résultats financiers de l'exercice précédent.

Toutes les stock-options attribuées en 2010 (Plan n° 6 Performance) ont les mêmes caractéristiques que celles attribuées en 2009 : il n'y a pas de décote sur le cours de l'action et elles sont soumises strictement à la même condition de performance (voir ci-dessus).

L'attribution de stock-options Unibail-Rodamco à Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco est présentée en détail dans le tableau ci-dessous selon le tableau issu des recommandations AMF/Afep-Medef.

<b>Options d'achat ou de souscription d'actions attribuées à Mme Catherine POURRE, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, durant l'exercice 2011</b>		
<b>Numéro de Plan</b>	Plan n° 6 performance	
<b>Date de l'attribution</b>	10 mars 2011	
<b>Période d'exercice</b>	10 mars 2015 au 10 mars 2018	
<b>Prix d'exercice par stock-options</b>	144,37€	
<b>Type de stock-options</b>	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote	
	<b>Nombre de stock-options attribuées</b>	<b>Valorisation des stock-options attribuées</b>
	26 000	182 260€

\* La valeur correspond à la valeur des options et instruments financiers lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans le Groupe Unibail Rodamco à l'issue de la période d'acquisition mais avant effet de l'étalement au titre de l'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

**Détails des stock-options Unibail-Rodamco exercées par Mme Catherine POURRE durant l'exercice fiscal 2010 – (article L. 225-184 du Code de commerce)**

**(Tableau n° 5 Recommandations AMF / Afep-Medef)**

<b>N° et date du Plan</b>	<b>Nombre de stock-options exercées pendant l'année fiscale</b>	<b>Prix d'exercice</b>
<b>Plan n°3 – Tranche 2005 14/12/2005</b>	8 109	100,43 €
<b>Plan Performance n° 3 Tranche 2005- 14/12/2005</b>	8109	100,43 €

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

- **Détails des actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées ou devenant disponibles pour Mme Catherine POURRE, durant l'exercice fiscal 2010**  
(article L 225-184 du Code de commerce)

(Tableau n°6 Recommandations AMF / Afep-Medef)

Actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées durant l'exercice fiscal 2010					
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Critère de Performance
Aucune attribution					

(Tableau n°7 des recommandations AMF / Afep-Medef)

Actions de performance Unibail-Rodamco SE devenues disponibles* durant l'exercice financier 2010		
Numéro de Plan et date	Nombre d'actions devenues disponibles	Critère d'acquisition
Plan n°1 27 04 2006	706	Condition de Présence

\* Les actions de performance deviennent disponibles après une période de 4 ans (2 ans dits de période d'acquisition, 2 ans dits de période de conservation, à compter de la date d'attribution)

- **Nombre d'actions/stock-options/actions de performance Unibail-Rodamco SE détenues par Mme Catherine POURRE au 10 mars 2011 (Art 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004)**

Actions Unibail-Rodamco SE détenues	Stock-options non exercées
77 030	173 307

- **Information requise par l'AMF sur la situation relative au contrat de travail, régime de retraite supplémentaire, indemnités dus à raison de cessation de fonction, clause de non concurrence. (Tableau n°10 Recommandation AMF)**

Le Directoire d'Unibail-Rodamco SE est allé au-delà des recommandations Afep-Medef en mettant fin à l'ensemble des contrats de travail de ses membres avant la fin de l'année 2009, (celui du Président du Directoire ayant pris fin le 31 décembre 2008).

Le régime de retraite supplémentaire mis en place pour les membres du Directoire reflète le caractère franco-néerlandais du Groupe avec des pratiques et des normes qui peuvent différer de celles applicables en France.

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités dues à raison de cessation de fonction		Clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
SITUATION DE Mme Catherine POURRE au sein d'Unibail-Rodamco SE		X	x			x		x

Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE bénéficie d'un régime de retraite à cotisations définies. L'ensemble des cotisations de retraite 2010 figure dans la ligne « cotisations de retraite » des tableaux 1 et 2 ci-dessus.

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

## 14.2 Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs

### 14.2.1 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.

<b>Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les Administrateurs (Tableau n°3 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>			
		<b>Année 2009 (en €)</b>	<b>Année 2010 (en €)</b>
David ZEITOUN	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0
Bernard FOURNIER-AIRAUD	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0

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

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

- Stock-options et actions de performance**

- **Détails des actions de performance Unibail-Rodamco attribuées ou devenant disponibles durant l'exercice fiscal 2010 (article L 225-184 du Code de commerce)**

**(Tableau n°6 des recommandations AMF / Afep-Medef)**

<b>Actions de performance Unibail-Rodamco attribuées durant l'exercice fiscal 2010</b>					
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Critère de Performance
Aucune attribution					

**(Tableau n°7 des recommandations AMF / Afep-Medef)**

<b>Actions de performance Unibail-Rodamco devenues disponibles* durant l'exercice financier 2010</b>		
Numéro de Plan et date	Nombre d'actions devenues disponibles	Critère d'acquisition
Aucune		

\* Les actions de performance deviennent disponibles après une période de 4 ans (2 ans dits de période d'acquisition, 2 ans dits de période de conservation, à compter de la date d'attribution)

- **Nombre d'actions/stock-options/actions de performance Unibail-Rodamco détenues par les Administrateurs de la Société de Tayninh au 10 mars 2011 (Art 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004)**

Noms	Actions Unibail-Rodamco détenues	Stock-options non exercées
M. Bernard Fournier-Airaud	26 742	27 942
M. David Zeitoun	20 610	33 999



- Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions Unibail-Rodamco au 10 mars 2011  
(Tableau n°8 des recommandations AMF / Afep-Medef)**

	Plan no.3	Plan no.3	Plan no.4	Plan no.5	Plan no.5	Plan no.5	Plan no.6	Plan no.6
Date du plan	Tranche 2004 + Performance	Tranche 2005 + Performance	Tranche 2006 Performance	Tranche 2007 Performance	Tranche 2008 Performance	Tranche 2009 Performance	Tranche 2010 Performance	Tranche 2011 + Performance
Date du Conseil d'administration ou du Directoire d'Unibail-Rodamco SE	13/10/04	14/12/05	11/10/06	11/10/07	23/10/08	13/03/09	10/03/10	10/03/11
Nombre d'actions Unibail-Rodamco pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires Sociaux de la Société de Tay Ninh								
C.Pourre	-	16 218	24 652	24 652	36 978	30 815	30 210	26 000
D.Zeitoun	0	0	5 548	6 163	4 315	4 931	6 042	7 000
B.Fournier-Airaud	0	-	4 931	4 931	4 315	4 931	4 834	4 000
Point de départ de l'exercice	13/10/08	14/12/2009	10/10/10	11/10/11	23/10/12	13/03/13	10/03/14	10/03/15
Date d'expiration	13/10/11	14/12/12	11/10/13	11/10/14	23/10/15	13/06/16	10/03/17	10/03/18
Prix ajusté (€) Sans décote	62,39	88,10	131,03	146,32	105,69	80,66	122,74	144,37

*La société de Tay Ninh ne supporte aucune charge au titre des plans ci-dessus.*

De 2003 à 2005, le droit de lever les stock-options attribuées était partiellement subordonné à une condition de performance (Plan Performance n° 3). Depuis 2006, les plans sont entièrement et systématiquement à condition de performance.

Pour de plus amples informations, les actionnaires sont invités à consulter le rapport annuel d'Unibail-Rodamco SE. Ce document est disponible sur le site d'Unibail-Rodamco SE à l'adresse [www.unibail-rodamco.com](http://www.unibail-rodamco.com).

#### 14.2.3 Autres Informations

- 10 plus importantes attributions et 10 plus importants exercices de stock-options au cours de l'exercice financier 2010 (pour les salariés non mandataires sociaux) (art. L 225-184 du Code de commerce).**

(Tableau n°9 Recommandations AMF / Afep-Medef) : Non applicable, la Société n'ayant aucun salarié.

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

Conformément au Guide d'élaboration des Documents de Référence à l'attention des valeurs Moyennes et Petites de l'Autorité des Marchés Financiers, les informations suivantes figurent dans le rapport sur le contrôle interne du Rapport du Président du Conseil d'Administration :

- Date d'expiration des mandats actuels des administrateurs ;
- Déclaration de la Société à son adhésion au code Afep-Medef.

### 15.1. 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.

## CHAPITRE XVI. SALARIÉS

### 16.1 Effectif

Néant

Les éléments relatifs à la mise en place de contrats d'intéressement et de participation et de l'attribution et exercice d'options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés non mandataires sociaux pourront être mis en œuvre si la société venait à avoir des salariés.

### 16.2 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.

## CHAPITRE XVII. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

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

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

Actionnaires	Au 30/11/2008		Au 31/12/2009		Au 31/12/2010	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL-RODAMCO	8 926 344 (97,68%)	11 984 746 (98,24%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)
Public	212 118 (2,32 %)	215 043 (1,76 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)
<b>TOTAL</b>	<b>9 138 462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>12.199 789</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9 138 462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9 138 462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9 138 462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9 138 462</b> <b>(100,00%)</b>

L'assemblée générale spéciale du 29 mai 2009 a supprimé le droit de vote double attaché aux actions de la Société prévu antérieurement à l'article 33 des statuts et a modifié les dispositions statutaires dudit article. Désormais, à chaque action est attaché un droit de vote.

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 auto-détention.

### **17.2 Contrôle de la Société**

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH est contrôlée par Unibail Rodamco SE qui détient, au 31 décembre 2010, 97,68% du capital et 97,68% des droits de vote de SOCIÉTÉ DE TAYNINH.

La société Unibail –Rodamco SE 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. A ce jour, la Société n'ayant aucune activité, il n'a pas été jugé nécessaire de mettre en place les dispositions spécifiques rappelées au paragraphe 4.1.1 « risque de conflit d'intérêt avec l'actionnaire majoritaire de Société de Tayninh » visant à s'assurer que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive.

### **17.3 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 de dépôt 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 1<sup>er</sup> janvier 2009 avec la société Unibail Management,
- une convention de trésorerie intragroupe conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2009 avec la société Unibail-Rodamco SE.

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

### **18.1 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 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010 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.

### **18.2 Convention de trésorerie**

La Société a confié à Unibail-Rodamco SE la mission de faciliter et optimiser la gestion de sa trésorerie.

Une convention a été conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2009 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. Les placements consentis par la Société portent intérêt au taux EONIA +40 bps par an décompté trimestriellement à terme échu. Les avances consenties par Unibail Rodamco SE à la Société portent intérêt au taux EONIA + 80 bps par an décompté trimestriellement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie décrite au paragraphe 5.2 relative à sa politique d'investissements et désinvestissements, 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 SE.

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

### **19.1 Informations financières historiques**

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur le prospectus, les éléments suivants sont inclus par référence :

- Les comptes sociaux en normes françaises pour l'exercice clos le 31 décembre 2008 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférent, figurant en page 33 à 41 du document de référence 2008 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2009.
- Les comptes sociaux en normes françaises pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférent, figurant en page 26 à 35 du document de référence 2009 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 19 avril 2010.

### **19.2 Comptes annuels au 31 décembre 2010**

#### **19.2.1 Bilan au 31 décembre 2010**

<b>ACTIF (en euros)</b>	<b>Brut</b>	<b>Amort. Dépréciations</b>	<b>(12 mois) 31/12/2010</b>	<b>(13 mois) 31/12/2009</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	17 677 768	-	17 677 768	17 667 767
Capital appelé, non versé	-	-	-	-
Disponibilités	395	-	395	463
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17 678 163</b>	<b>-</b>	<b>17 678 163</b>	<b>17 668 230</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 678 163</b>	<b>-</b>	<b>17 678 163</b>	<b>17 668 230</b>

<b>PASSIF</b> <b>(en euros)</b>	<b>(12 mois)</b> <b>31/12/2010</b>	<b>(13 mois)</b> <b>31/12/2009</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	-695 482	-726 015
Résultat de l'Exercice	<b>23.045</b>	<b>30.534</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>17.646.250</b>	<b>17.623.206</b>
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 528	44 640
Dettes fiscales et sociales	385	385
<b>DETTES</b>	<b>31 913</b>	<b>45 024</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 678 163</b>	<b>17 668 230</b>

### 19.2.2 Compte de Résultat au 31 décembre 2010

	<b>(12 mois)</b> <b>31/12/2010</b>	<b>(13 mois)</b> <b>31/12/2009</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT (en euros)</b>		
Production vendue de services	-	-
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Autres achats et charges externes	123 551	152 059
Impôts, taxes et versements assimilés		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>123 551</b>	<b>152.059</b>
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-123 551</b>	<b>-152.059</b>
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	146 596	182 593
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>146 596</b>	<b>182 593</b>
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2 - RESULTAT FINANCIER</b>	<b>146 596</b>	<b>182 593</b>
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>23 045</b>	<b>30 534</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		

#### 4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>146 596</b>	<b>182 593</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>123 551</b>	<b>152 059</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE</b>	<b>23 045</b>	<b>30 534</b>

#### 19.2.3 Tableau des flux de trésorerie

(en euros)	31/12/2010	31/12/2009
Résultat brut d'exploitation	-123 551	-152 059
Résultat financier hors dotations, reprises de prov, sortie d'actifs		
Intérêts Unibail-Rodamco	146 596	182 593
Résultat exceptionnel hors dotations, reprises prov, op.sur capital		
Impôt sur les bénéfices		
Capacité d'autofinancement	<b>23.045</b>	<b>30.534</b>
Variation des créances d'exploitation		
Variation des dettes d'exploitation	-11 318	3 060
<b>Variation du Besoin en fonds de roulement</b>	<b>-11 318</b>	<b>3 060</b>
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>11 727</b>	<b>33 594</b>
Cession d'immobilisations financières		
Acquisition d'immobilisations financières		
Variation nette des prêts, créances rattachées et a/immo financières		
Variation des dettes sur immobilisations		
Variation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco	134 800	149.000
Affectation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco à l'investissement		
Variation des créances sur compte courant Unibail-Rodamco	-146 596	-182 593
<b>Flux de trésorerie générés par l'investissement</b>	<b>-11 796</b>	<b>-33 593</b>
Augmentation de capital		
Réduction de capital		
Augmentation des dettes financières		
Remboursement des dettes		
Variation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco		
Variation des créances sur compte courant Unibail-Rodamco		
<b>Flux de trésorerie affectés au financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-69</b>	<b>1</b>
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice *	464	463
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice *</b>	<b>395</b>	<b>464</b>

\* Les données publiées précédemment ont été légèrement retraitées.

#### 19.2.4 Annexes aux comptes au 31 décembre 2010

Exercice clos le 31 décembre 2010, durée de l'exercice 12 mois.

- Total du bilan : 17 678 163 Euros
- Résultat : 23 045 Euros

## 1. Faits caractéristiques

Principaux évènements 2009 :

Dans un souci d'harmonisation avec l'ensemble des sociétés du groupe Unibail-Rodamco SE, l'assemblée générale mixte du 29 mai 2009 a décidé de 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. L'exercice social, ouvert le 1<sup>er</sup> décembre 2008 a eu à titre exceptionnel, une durée de 13 mois.

Principaux évènements 2010 :

Aucun fait majeur n'est intervenu au cours de l'année 2010.

## 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 :

### 2.1 Créances

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

### 2.2 Disponibilités

Le solde disponible à la banque est repris dans ce poste.

## 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 SE	17 677 402	17 677 402 (1)
Fournisseurs	367	367
<b>TOTAL</b>	<b>17 677 769</b>	<b>17 677 769</b>

(1) la société a signé avec la société Unibail-Rodamco SE une nouvelle convention de trésorerie le 1<sup>er</sup> juillet 2009 avec une rémunération au taux de EONIA + 40 bps.

#### 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	

### 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	01/01/2010	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Capital social	15 078 462	-	-	15 078 462
Capital social appelé non versé	-	-	-	-
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	(726 015)	30 534	-	(695 482)
Résultat de l'exercice 2009	30 534	-	30 534	-
Résultat au 31 décembre 2010	-	23 045	-	23 045
<b>TOTAL</b>	<b>17 623 206</b>	<b>53 579</b>	<b>30 534</b>	<b>17 646 250</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	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachées	31 528	31 528	-
Dettes fiscales et sociales	385	385	-
<b>TOTAL</b>	<b>31 913</b>	<b>31 913</b>	<b>-</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	31 528(1)

(1) ce poste se compose principalement de 24 K€ d'honoraires des commissaires aux comptes.

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

#### 3.3.1 Achats et charges externes :

Libellés	31/12/2010	31/12/2009
Honoraires de gestion	101 821	124 363
Frais bancaires	13 913	14 650
Frais de publications	7 817	8 619
Frais administratifs	0	4 427
<b>TOTAL</b>	<b>123 551</b>	<b>152 059</b>



### 3.3.2 Impôts et taxes :

<b>Libellés</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Taxe professionnelle	-	-
IFA	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.3.3 Résultat financier :

#### Charges financières :

<b>Libellés</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Intérêts bancaires	-	-
Intérêts des autres dettes	-	-
<b>Total des charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Produits financiers :

<b>Libellés</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Revenus de la trésorerie	(*) 146 596	182 593
<b>Total des produits financiers</b>	<b>146 596</b>	<b>182 593</b>

<b>Résultat financier</b>	<b>146 596</b>	<b>182 593</b>
---------------------------	----------------	----------------

(\*) la diminution des revenus du compte courant avec Unibail-Rodamco SE s'explique par la baisse du taux Eonia.

### 3.3.4 Résultat exceptionnel :

#### Charges exceptionnelles :

<b>Libellés</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Produits exceptionnels :

<b>Libellés</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Produits exceptionnels sur opération de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opération en capital	-	-
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
------------------------------	----------	----------

### 3.3.5 Engagements hors bilan : Néant

### 3.3.6 Impôts :

<b>Libellés</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Impôt sur les bénéfices	-	-
<b>Total des impôts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Au 31 décembre 2010, le montant du report déficitaire s'élève à 1 408 190 euros après imputation du bénéfice fiscal de l'exercice soit : 23 045 euros.

## 4. Informations diverses

4.1 Société mère consolidante : La société est intégrée dans le périmètre de consolidation, par intégration globale, de la société Unibail-Rodamco SE – 7 Place du Chancelier Adenauer - Paris 16<sup>ème</sup>.

4.2 Engagements financiers : Néant

### 4.3 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. Transactions avec les parties liées

Les seules transactions avec les parties liées sont :

- le compte courant avec Unibail-Rodamco SE : 17 633 347 euros
- les intérêts courus : 146 596 euros

### 7. Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux relatifs aux exercices 2010 et 2009 :

(en euros)	Ernst & Young				Deloitte Marque & Gendrot				Autres*			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Commissariat aux Comptes</b>												
Audit statutaire, certification, révision des états financiers de la Société et du Groupe												
Emetteur (1)	12 000	0%	100%	0%	12 000	0%	100%	0%	0	44 640	0%	100%
Filiales intégralement consolidées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres missions et services directement liés à la mission de commissariat aux comptes												
Emetteur (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégralement consolidées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>44 640</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
Autres services rendus par le réseau à des filiales intégralement consolidées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestations juridiques, fiscales et sociales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Total</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>44 640</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>

(1) L'émetteur désigne la société mère.

\* « Autres » signifie les honoraires du collège des commissaires aux comptes Constantin et Associés et Hoche Audit répartis de manière égale.

### 19.3 Rapport d'activité 2010

Au 31 décembre 2010, le résultat est un bénéfice de 23 045 €.

Ce résultat se décompose :

- d'une perte d'exploitation de 123 551 € contre une perte de 152 059 € au 31 décembre 2009.

- d'un résultat financier bénéficiaire de 146 596 € représentant uniquement des intérêts de placement de trésorerie contre 182 593 € au 31 décembre 2009. La diminution des intérêts du compte courant avec Unibail-Rodamco SE s'explique par la baisse du taux Eonia.

Perspectives :

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

**Proposition d'affectation du résultat et distribution :**

Sur proposition du conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2010 comme suit :

Résultat de l'exercice	23 045 €
Report à nouveau antérieur	- 695 482 €
Nouveau report à nouveau	- 672 437 €

(sur une base de 9 138 462 actions au 31 décembre 2010)

En conformité avec les dispositions de l'article 243 bis du Code Général de Impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucun dividende n'a été versé par la Société au cours des trois exercices précédents.

**Information sur les prises de participation (article L 233-6)**

Néant

**Information sur l'échéance des dettes fournisseurs**

La loi de Modernisation de l'Économie (« LME ») du 4 août 2008 a instauré de nouveaux délais de paiement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. A ce titre, nous vous informons que la répartition des dettes fournisseurs, hors avoirs, mais y compris factures éventuelles en litige et dettes envers des fournisseurs hors France, est la suivante au 31 décembre 2010 :

(En K euros)

Factures échues	Factures non échues				Total
	< 30j	Entre 30 & 60j	Entre 60 & 90j	> 90j	
0 K€					0 K€

Le poste « Dettes fournisseurs et comptes rattachés » au passif du bilan s'élève à 31 528 euros et correspond à des factures non parvenues.

**Information sur le montant des charges non déductibles (dépenses somptuaires) (CGI article 39-4 et 223 quater)**

Néant

## **19.4 Rapport annuel des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2010**

Aux 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 31 décembre 2010, 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 et informations spécifiques prévues par la loi.

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

### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

### **II. Justification des appréciations**

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.

### **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225- 102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE MARQUE & GENDROT  
Joël ASSAYAH

ERNST & YOUNG et Autres  
Bernard HELLER

### **19.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---

#### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 22 avril 2011  
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE MARQUE & GENDROT  
Joël ASSAYAH

ERNST & YOUNG et Autres  
Bernard HELLER

## **19.6 Informations financières trimestrielles**

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (non audité) reste non significatif, la société n'ayant pas d'activité opérationnelle.

## **19.7 Politique de distribution de dividendes**

Il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices. Il est rappelé que les dividendes non encaissés sont prescrits dans un délai de cinq ans et ensuite versés à l'Etat.

## **19.8 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.

## **19.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

Depuis le 31 décembre 2010, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu.

## **CHAPITRE XX. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **20.1 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 chaque action est attaché un droit de vote.

#### *20.1.1 Capital autorisé non émis*

L'Assemblée Générale Mixte réunie le 28 mai 2010 a consenti les autorisations suivantes au Conseil d'Administration à l'effet de procéder, dans la limite d'un montant global maximal de 500 000 000 € en nominal, à une ou plusieurs augmentations de capital pour une durée de 26 mois dans les termes ci-après :

**Tableau récapitulatif des autorisations d'augmentation de capital au 31 décembre 2010**

<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 28 mai 2010	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	oui	26 mois	Non utilisée
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 28 mai 2010	500.000.000* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	non	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature (sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 28 mai 2010	Apport en nature : 10% du capital social à la date de l'opération	non	26 mois	Non utilisée
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	AGM du 28 mai 2010	500.000.000 €	-	26 mois	Non utilisée

\* ce montant s'impute sur le plafond global de 500.000.000 d'euros décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010.

\*\* à compter de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 28 mai 2010

#### 20.1.2 Titres non représentatifs du capital

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

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

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 a autorisé le Conseil d'Administration, en application de l'Article L. 225-209 Code de commerce 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'Épargne 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 € par actions (hors frais). 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 2 mai 2011, 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 28 mai 2010 au 7 avril 2011

Au 7 avril 2011, aucune action était auto-détenue par la Société.

Au titre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée Générale du 28 mai 2010, la Société n'a donc procédé à aucun rachat de titre.

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.

20.1.4 Titres donnant accès au capital

Néant.

20.1.5 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.

20.1.6 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
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



## 20.2 Dispositions statutaires

### 20.2.1 *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.

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

Conformément à l'article L 225-51 du Code de commerce, 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.

Sur décision du Conseil d'Administration du 12 juillet 2006, la Direction Générale de la Société est assumée sous sa responsabilité, par le Président du Conseil d'Administration. Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société.

### 20.2.3 *Assemblées générales*

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu désigné dans l'avis de convocation.

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

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, doit, pour avoir le droit d'assister aux Assemblées Générales et participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, justifier, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L. 228-1 alinéa 7 du Code de commerce, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, dans les délais et suivant les modalités fixés par l'article R.225-85 du code de commerce.

#### *Compétences de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire (articles 39 et 41 des statuts)*

Les compétences de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont telles que définies par les lois et règlements.

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

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.

#### 20.2.5 *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.

#### 20.2.6 *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.

A la date du dépôt du présent document de référence, aucun droit, privilège et restriction n'est attaché aux actions de la Société.

#### 20.2.7 *Bénéfice distribuable et Dividendes (Articles 46 et 47 des statuts)*

Le solde, le cas échéant, diminué de toutes autres sommes à porter en réserve en application de la loi, et augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

L'Assemblée peut en outre décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

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.

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

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.

#### 20.2.9 *Exercice social (Article 44 des statuts)*

Chaque exercice a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

### **CHAPITRE XXI. CONTRATS IMPORTANTS**

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

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

Néant

### **CHAPITRE XXIII. 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 situé au 7 place du Chancelier Adenauer 75016 Paris (uniquement sur rendez-vous).

Tél. : +33 (0)1 53 43 74 37

[www.tayninh.fr](http://www.tayninh.fr)

### **CHAPITRE XXIV INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

La Société de Tayninh ne détient aucune participation.

**RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2010 (article L 225-37 al.6 du code de commerce)**

Conformément à l'article L 225-37 al.6 du Code de commerce, le Président Directeur Général de la Société de Tayninh 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 SE. Le 7 avril 2011, le Conseil d'Administration a approuvé le présent rapport conformément à l'article L 225-37 du Code de Commerce.

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

### Structure juridique

La Société de Tayninh 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. Le Conseil est constitué de trois administrateurs personnes physiques : Catherine POURRE, Président Directeur Général ; Bernard FOURNIER AIRAUD ; David ZEITOUN.

Lors de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, le mandat d'administrateur de Catherine Pourre a été renouvelé pour une durée de 6 ans.

Mme Catherine Pourre, exerçant également les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, a été renouvelé dans son mandat de Président Directeur Général lors de la séance du conseil d'administration du 28 mai 2010.

Le mandat de M. Fournier Airaud expirera lors de l'assemblée générale de 2014.

Le mandat de M. Zeitoun expirera lors de l'assemblée générale de 2012.

## **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.

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.

En 2010, le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois, les 22 mars, 28 mai et 20 juillet 2010.

Il a débattu sur :

- l'arrêté des comptes annuels ;
- l'affectation du résultat ;
- la nomination du Président Directeur Général ;
- l'arrêté des comptes semestriels.

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 2009 et 2010. Par ailleurs, il est rappelé que les mandataires sociaux actuels ne perçoivent aucune rémunération d'aucune sorte de la Société.

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

#### Comité spécialisés : Néant

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.

Par ailleurs, cette obligation d'instauration d'un comité d'audit est remplie par la maison mère de la Société Unibail Rodamco.

#### Pouvoirs du Président Directeur Général

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

### **4. Gouvernement d'entreprise**

La Société de Tayninh adhère au Code Afep-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

Pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L.225.37 du Code de commerce, la Société de Tayninh se réfère au Code Afep-Medef, (version consolidée de décembre 2008) et à la recommandation AMF qui l'a complétée.

Toutefois, l'absence d'activité de la Société, la détention de 97,68% du capital par un actionnaire de référence et le nombre limité d'administrateurs actuellement en fonction n'a pas justifié la mise en œuvre d'un certain nombre de principes du Code Afep-Medef, à savoir :

- l'établissement en 2010 d'un règlement intérieur du Conseil d'Administration,
- la nomination d'administrateurs indépendants à proportion d'un tiers des membres du Conseil,
- la limite des mandats d'Administrateurs à 4 ans,
- la constitution de comités spécialisés.

De même, la mise en place d'un plan de succession des mandataires sociaux n'a pas été jugée nécessaire compte tenu de la présence d'un actionnaire contrôlant.

Toutefois, au regard de son activité opérationnelle effective, la Société pourra être amenée à reconsidérer la mise en œuvre de tout ou partie des principes susvisés.

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

Le dispositif de contrôle interne de la Société de Tayninh 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 :

- ✓ des principaux processus de décisions applicables à la société,
- ✓ du code d'éthique du Groupe Unibail-Rodamco dans lequel les principales valeurs et règles de conduite sont regroupées,
- ✓ de procédures, d'instructions et de 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 31 décembre 2010.

#### **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 SE.

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 SE pour l'ensemble de ses filiales.

Les rapprochements bancaires sont réalisés quotidiennement.

### **Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de la Société de Tayninh**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société de Tayninh et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et

- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées 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 concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques 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 de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly sur Seine et Paris-La Défense, le 22 avril 2011

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE MARQUE & GENDROT  
Joël Assayah

ERNST & YOUNG ET AUTRES  
Bernard Heller

## 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 depuis le précédent Document de Référence.

Date publication Numéro affaire/dépôt	Informations	Lieu de consultation
<b>COMPTES ANNUELS – DOCUMENTS DE REFERENCE – INFORMATIONS REGLEMENTEES</b>		
22 mars 2010	Résultats annuels 2010	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
19 avril.2010	Information financière trimestrielle relative au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
22 Avril 2010	Communiqué de mise à disposition du document de référence 2009 inclus : - le rapport financier annuel - le rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise - l'information relative aux honoraires des commissaires aux comptes - le document annuel d'information - le descriptif du programme de rachat d'actions	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
6 mai 2010 21 mai 2010	Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte	<a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a> <a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>
28 mai 2010	Résultats des votes de l'Assemblée Générale mixte du 28 mai 2010	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
28 juillet 2010	Communiqué de mise à disposition du rapport financier semestriel	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
3 novembre 2010	Information financière trimestrielle relative au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>



<b>BALO / JOURNAL D'ANNONCES LEGALES</b>		
11 juin 2010 Bulletin BALO n°70	Documents comptables annuels exercice 2009	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
8 mai 210	Avis de convocation de l'AGM du 28 mai 2010	Affiches Parisiennes n°54 p29
21 avril 2010 Bulletin BALO n°48	Avis de réunion valant avis de convocation de l'AGMdu 28 mai 2010	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.tayninh.fr">www.tayninh.fr</a>
<b>GREFFE</b>		
5 octobre 2010 Dépôt n° 87022	Extrait du PV du 28 mai 2010 Renouvellement du mandat d'administrateur Changement de commissaires aux comptes titulaires et suppléant Autorisation d'augmentation de capital	www.infogreffe.fr
7 juin 2010 Dépôt n°27811	Comptes Annuels 2009	www.infogreffe.fr