

SOCIETE DE TAYNINH

Société anonyme au capital de 1.650.000 euros

Siège social :

5 boulevard Malesherbes

75008 Paris

NOTE D'OPÉRATION

MISE A LA DISPOSITION DU PUBLIC A L'OCCASION :

D'UNE OPERATION D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION ET GARANTIE DE SOUSCRIPTION PAR SON ACTIONNAIRE PRINCIPAL

MONTANT DE SOUSCRIPTION DE 13.720.386 EUROS PAR EMISSION DE 5.838.462 ACTIONS NOUVELLES AU PRIX UNITAIRE DE 2,35 EUROS A RAISON DE 23 ACTIONS NOUVELLES POUR 13 ACTIONS ANCIENNES DU 4 DECEMBRE AU 15 DECEMBRE 2006



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») a apposé sur le présent prospectus le visa n°06-446 en date du 28 novembre 2006 conformément aux dispositions des articles 211-1 à 216-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le prospectus visé est composé :

- du document de référence, enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 26 juillet 2006 sous le numéro R.06-0129 (ci-après le « Document de Référence »), ainsi que son actualisation, déposée le 17 novembre 2006 auprès de l'Autorité des marchés financiers, sous le numéro D.06-0672-A01 (ci-après « l'Actualisation ») ;
- de la présente note d'opération, qui contient le résumé du prospectus (ci-après la « Note d'Opération »).

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège social de Société de Tayninh (ci-après « Tayninh » ou la « Société »). Le présent prospectus peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

SOMMAIRE

	Page
RESUME DU PROSPECTUS	4
NOTE D'OPERATION	15
1. PERSONNES RESPONSABLES	15
1.1 RESPONSABLE DU PROSPECTUS	15
1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS	15
1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION	15
2. FACTEURS DE RISQUE	16
3. INFORMATIONS DE BASE	18
3.1 FONDS DE ROULEMENT NET	18
3.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	18
3.3 INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION	19
3.4 RAISONS DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT	19
4. INFORMATIONS SUR LES ACTIONS OFFERTES	21
4.1 NATURE ET CATEGORIE DES ACTIONS	21
4.2 DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS	21
4.3 FORME ET INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS	21
4.4 MONNAIE D'EMISSION	21
4.5 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS	21
4.6 AUTORISATIONS D'EMISSION DES ACTIONS	23
4.7 DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS	25
4.8 RESTRICTIONS A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS	25
4.9 REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRE PUBLIQUE	25
4.10 OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT LANCEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE LA SOCIETE DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS	25
4.11 REGIME FISCAL DES ACTIONS ET DES DROITS PREFERENTIELS DE SOUSCRIPTION	25
5 CONDITIONS DE L'OFFRE	32
5.1 CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES DES DEMANDES DE SOUSCRIPTION	32
5.1.1 <i>Conditions de l'offre</i>	32
5.1.2 <i>Montant de l'émission</i>	32
5.1.3 <i>Période et procédure de souscription</i>	32
5.1.4 <i>Calendrier indicatif</i>	33
5.1.5 <i>Révocation/Suspension de l'offre</i>	34
5.1.6 <i>Réduction de la souscription</i>	34
5.1.7 <i>Montant minimum et/ou maximum d'une souscription</i>	34
5.1.8 <i>Révocation des ordres de souscription</i>	34
5.1.9 <i>Versement des fonds et modalités de délivrance des actions</i>	34
5.1.10 <i>Publication des résultats de l'offre</i>	34
5.1.11 <i>Procédure d'exercice et négociabilité des droits de souscription</i>	34
5.2 PLAN DE DISTRIBUTION ET ALLOCATION DES ACTIONS	35
5.2.1 <i>Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'offre</i>	35
5.2.2 <i>Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i>	36
5.2.3 <i>Information pré-allocation</i>	36
5.2.4 <i>Notification aux souscripteurs</i>	36
5.2.5 <i>Sur-allocation et rallonge</i>	36
5.3 PRIX DE SOUSCRIPTION	36
5.4 PLACEMENT ET PRISE FERME	37
5.4.1 <i>Coordonnées du coordinateur global</i>	37
5.4.2 <i>Coordonnées de l'intermédiaire chargé du service financier et du dépositaire</i>	37

5.4.3	Garantie	37
5.4.4	Date de réalisation du contrat de garantie	37
6.	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION	38
6.1	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS	38
6.2	PLACES DE COTATION	38
6.3	OFFRES CONCOMITANTES D' ACTIONS	38
6.4	CONTRAT DE LIQUIDITE	38
6.5	STABILISATION	38
7.	DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE	39
8.	PRODUIT BRUT ET NET DE L'EMISSION	40
9.	DILUTION	41
9.1	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA PARTICIPATION DE L' ACTIONNAIRE	41
9.2	INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES	41
10.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	42
10.1	CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'EMISSION	42
10.2	AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES	42
10.3	RAPPORT D'EXPERT	42
10.4	INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS	42

RESUME DU PROSPECTUS

Ce résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les instruments financiers qui font l'objet de l'opération doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de la Communauté européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction et en ont demandé la notification au sens de l'article 212-42 du règlement général de l'AMF, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

(A) ELEMENTS CLES DE L'OFFRE ET CALENDRIER PREVISIONNEL

Contexte de l'émission	La présente opération a vocation à permettre à la Société d'opter pour le régime SIIC, qui implique d'avoir un capital social d'au moins 15 millions d'euros, à compter du 1 ^{er} décembre 2006. Le capital social de Tayninh, actuellement d'un montant de 1.650.000 euros, sera porté à au moins 15 millions d'euros pour partie par la présente augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription pour un montant nominal de 2.919.231 euros, et pour partie par incorporation au capital (i) des primes d'émission nettes de frais et/ou (ii) des réserves et autres primes. Pour bénéficier des dispositions du régime SIIC, la Société doit par ailleurs notamment détenir un ou plusieurs actifs immobiliers représentant 80% de son actif brut, condition non remplie à ce jour. Dans une telle hypothèse, la remise en cause du régime SIIC de la Société ne pourrait être exclue.
Nombre d'actions nouvelles à émettre	5.838.462 actions nouvelles de 0,50 euro de valeur nominale chacune, soit une augmentation de capital d'un montant nominal de 2.919.231 euros.
Prix d'émission	2,35 euros par action, à libérer intégralement en espèces à la souscription, dont 0,50 euro de valeur nominale et 1,85 euro de prime d'émission.
Date de jouissance	Les actions porteront jouissance courante.
Droit préférentiel de souscription	Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action détenue à l'issue de la séance de bourse du 1er décembre 2006. Les détenteurs de droits préférentiels de souscription pourront souscrire : <ul style="list-style-type: none">- A titre irréductible, à raison de 23 actions nouvelles pour 13 actions anciennes, sans qu'il soit tenu compte des fractions d'actions (13 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire à 23 actions nouvelles au prix de 2,35 euros par action).- A titre réductible, pour le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireront, en sus de celles leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.
Période de souscription	Du 4 décembre 2006 au 15 décembre 2006 inclus.
Valeur théorique du droit	Sur la base de la moyenne pondérée par les volumes du cours de

préférentiel de souscription et de l'action Tayninh ex-droit	l'action Tayninh sur une période de 90 jours terminant le 27 novembre 2006, soit 3,86 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,96 euro et la valeur de l'action ex-droit s'élève à 2,90 euros. A titre d'information étant donné la faible liquidité de l'action Tayninh et les forts écarts de cours constatés récemment, sur la base du dernier cours coté le 27 novembre 2006 de 8 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 3,61 euros et la valeur de l'action ex-droit s'élève à 4,39 euros.
Cotation du droit préférentiel de souscription	Les droits préférentiels de souscription seront détachés des actions le 1er décembre 2006 après la séance de bourse et négociables sur le marché Eurolist by Euronext TM du 4 décembre 2006 au 15 décembre 2006 inclus, sous le code ISIN FR0010404541.
Intention de souscription des principaux actionnaires	Dans le cadre de la présente augmentation de capital, Unibail, qui détient 3.223.402 actions ordinaires représentant environ 97,68% du capital et 97,60% des droits de vote de la Société, s'est engagée à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés à ses actions, et à titre réductible, à hauteur de 100% de l'augmentation de capital objet de la Note d'Opération. La Société n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires quant à l'exercice ou la cession de leurs droits préférentiels de souscription.
Garantie	Une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce a été consentie par Oddo & Cie en date du 28 novembre 2006.
Intermédiaires financiers	La souscription des actions et le versement des fonds par tout souscripteur, dont les titres sont inscrits au nominatif administré ou au porteur, seront reçus jusqu'au 15 décembre 2006 inclus auprès de son intermédiaire habilité agissant en son nom et pour son compte. Les souscriptions et versements des actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif pur seront reçus sans frais jusqu'au 15 décembre 2006 auprès de CACEIS Corporate Trust. Chaque souscription doit être accompagnée du versement du prix de souscription. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez Oddo & Cie, 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.
Calendrier indicatif	30 novembre 2006 : Communiqué de lancement de l'opération, publication du résumé de l'opération dans un journal de diffusion nationale, et de l'avis Euronext 1 ^{er} décembre 2006 : Publication de la notice légale 4 décembre 2006 : Ouverture de la période de souscription et de cotation des droits préférentiels de souscription 15 décembre 2006 : Fin de la période de souscription 20 décembre 2006 : Règlement livraison des droits préférentiels de

	<p>souscription</p> <p>27 décembre 2006 : Publication par Euronext Paris de son avis sur le résultat de l'offre</p> <p>29 décembre 2006 : Règlement livraison des actions nouvelles</p>
--	---

(B) MODALITES DE L'OFFRE ET DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION

Catégorie d'investisseurs potentiels	L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Les titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits préférentiels pourront souscrire aux actions nouvelles.									
Pays dans lesquels l'offre sera ouverte	L'offre sera ouverte au public en France.									
Restrictions applicables à l'offre	La diffusion du présent prospectus, l'exercice des droits préférentiels de souscription et la vente des droits préférentiels de souscription ou des actions nouvelles peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.									
Place de cotation	Les actions Tayninh font l'objet d'une cotation et sont admises aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext TM (code ISIN : FR0000063307).									
Dilution : incidence sur la quote-part des capitaux propres	<p>Un actionnaire détenant, avant l'augmentation de capital, 1% du capital de la Société, soit 33.000 actions, et qui ne souscrirait pas à la présente émission, verrait sa participation dans le capital et sa quote-part des capitaux propres au 30 juin 2006, et sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 13 octobre 2006, évoluer de la façon suivante :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Incidence de l'émission des actions</th> <th>CP / Action (euros)</th> <th>Participation (% de capital)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avant l'augmentation de capital</td> <td>0,97 euro</td> <td>1,0%</td> </tr> <tr> <td>Après l'augmentation de capital</td> <td>1,81 euro</td> <td>0,36%</td> </tr> </tbody> </table>	Incidence de l'émission des actions	CP / Action (euros)	Participation (% de capital)	Avant l'augmentation de capital	0,97 euro	1,0%	Après l'augmentation de capital	1,81 euro	0,36%
Incidence de l'émission des actions	CP / Action (euros)	Participation (% de capital)								
Avant l'augmentation de capital	0,97 euro	1,0%								
Après l'augmentation de capital	1,81 euro	0,36%								
Produit brut et produit net de l'émission	Le produit brut de l'émission s'élève à environ 13.720.386 euros (prime d'émission incluse). Le montant des frais et charges de l'opération est estimé à environ 350.000 euros, y compris la rémunération des intermédiaires financiers. Les frais et charges de la Société seront imputés sur la prime d'émission résultant de l'augmentation de capital objet du présent résumé. En conséquence, le produit net de l'émission serait d'environ 13.370.386 euros.									

(C) INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT TAYNINH ET SES ETATS FINANCIERS

1. Informations de base concernant Tayninh

Présentation du groupe

La Société est une filiale directe d'Unibail Holding (ci-après « Unibail »), société anonyme au capital de 229.567.065 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 682 024 096. Tayninh ne détient aucune filiale.

Historique

1913 : création de la Société pour exploiter des plantations en Indochine, puis transformation en société de portefeuille après la nationalisation de ses actifs.

1998 : offre publique d'achat lancée par Financière de Tayninh sur la Société, alors cotée au premier marché d'Euronext Paris. A la suite de cela, la Société est progressivement devenue un fonds d'investissement détenant un portefeuille de titres cotés et non cotés, essentiellement dans le secteur de la Haute Technologie.

17 juillet 2006 : acquisition par Unibail, auprès de la société Financière Tayninh et de Candel & Partners, de 2.585.235 actions de Tayninh, représentant 78,3% du capital et 78,2% des droits de vote de Tayninh, en vue de réorienter son activité de gestion de portefeuille afin de faire de Tayninh un véhicule supplémentaire pour l'investissement immobilier.

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

Préalablement à son changement de contrôle, Tayninh a cédé l'ensemble de ses actifs, à savoir son portefeuille de participations dans des sociétés cotées et non cotées. A la date d'enregistrement du présent prospectus, la Société ne détient plus aucun actif financier en portefeuille et n'a, par ailleurs, pas encore procédé à l'acquisition d'actifs immobiliers. Elle ne détient donc à ce jour que des liquidités.

2. Etats financiers de Société de Tayninh

Les informations relatives aux états financiers de la Société sont tirées du Chapitre III du Document de Référence. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que ces informations reflètent l'activité de gestion de portefeuille de la Société alors que dans le cadre de la prise de contrôle de la Société par Unibail, intervenue le 17 juillet 2006, la Société a cessé son activité de gestion de portefeuille en vue de réorienter son activité vers une activité d'investissement immobilier à long terme. Par conséquent, toutes les informations financières ultérieurement publiées au titre de la nouvelle activité de la Société ne seront pas comparables avec celles relatives à l'activité de gestion de portefeuille de la Société. Des informations financières pro forma au 31 décembre 2005 sont intégrées, via l'Actualisation, dans un nouveau paragraphe 20.4 du Document de Référence de Tayninh.

Données financières sélectionnées (IFRS)

	30/06/2006 6 mois revue limitée	30/06/2005 6 mois revue limitée	31/12/2005 12 mois audité
RESULTAT			
Résultat d'exploitation	(42 455)	(105 714)	(209 345)
Résultat financier	1 561 003	33 186	(469 730)
Résultat exceptionnel	(278 896)	(1 500)	(2 463)
Bénéfice ou perte	1 238 077	(74 028)	(682 663)
BILAN			
Capitaux propres	3 211 690	2 582 247	1 973 613
Dettes	2 641	810 873	501 209
Total du bilan	3 214 330	3 393 120	2 474 822

Fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date d'enregistrement du présent prospectus.

Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations du CESR, le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres (hors résultat), établie à partir des données financières estimées au 30 septembre 2006 (non auditées) selon le référentiel comptable adopté par la Société au 31 décembre 2005 :

En €	30/09/06
Total des dettes à court terme	17.219
- garanties	0
- privilégiées	0
- non garanties et non privilégiées	17.219
Total des dettes à moyen et long terme (hors partie à moins d'un an des dettes à moyen et long terme)	0
- garanties	0
- privilégiées	0
- non garanties et non privilégiées	0
Capital social	1.650.000
Primes d'émission	419.756
Réserve légale	201.232
Autres réserves	2.577.312
Report à nouveau	(2.874.688)
Total Capitaux propres hors résultat du trimestre clos le 30/09/06	1.973.612

En milliers d'euros	30-sept-06
Endettement financier net	
A. Trésorerie	33
B. Equivalents de trésorerie	3 217
C. Valeurs mobilières de placement	
D. Trésorerie et équivalents de trésorerie (A)+(B)+(C)	3 250
E. Actifs financiers courants	0
F. Dette bancaire courante	
G. Part à court terme de la dette non courante	
H. Autres dettes financières	
I. Dette financière courante (F)+(G)+(H)	0
J. Dette financière nette courante (I)-(D)-(E)	-3 250
K. Dette financière non courante	
L. Emprunt obligataire convertible	
M. Autres dettes financières non courantes	
N. Total de la dette financière non courante (K)+(L)+(M)	0
O. Endettement financier net (J)+(N)	-3 250

Depuis le 30 septembre 2006, il n'y a eu, à la connaissance de la Société, aucun changement notable ayant affecté ou étant susceptible d'affecter le niveau des capitaux propres hors résultat de la Société, ou l'un des différents postes d'endettement tels que visés dans l'état récapitulatif ci-dessus.

(D) RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques ci-dessous et qui sont décrits en détail au Chapitre IV du Document de Référence, au Chapitre IV de l'Actualisation, et au Chapitre 2 de la Note d'Opération.

Ces risques ou l'un de ces risques ou d'autres risques, non encore actuellement identifiés par la Société, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société.

Risques liés à l'opération

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription d'actions et, s'il se développe, les droits préférentiels de souscription d'actions pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions de la Société.

En cas de baisse substantielle du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription d'actions pourraient perdre de leur valeur.

En cas de non-exercice des droits préférentiels de souscription d'actions par les actionnaires, ces derniers seraient dilués.

Les fluctuations des marchés, la conjoncture économique ainsi que les opérations financières en cours ou futures pourraient accroître la volatilité des actions Tayninh.

Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription.

Enfin, aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que la Société sera effectivement propriétaire d'un ou plusieurs actifs immobiliers avant la date limite de formulation de son option au régime SIIC. Dans une telle hypothèse, la remise en cause du régime SIIC de la Société ne pourrait être exclue. Toutefois, cette remise en cause ne rendrait exigible aucun impôt ou pénalité dans la mesure où, en l'absence d'actif immobilier, la Société n'aurait perçu aucun revenu susceptible d'être exonéré de taxation en vertu dudit régime. En outre, si la Société devait acquérir un ou plusieurs actifs immobiliers après le 31 mars 2007, la Société pourrait alors clôturer par anticipation l'exercice en cours afin de réitérer son option au régime SIIC.

Risques liés à la Société

Le Document de Référence de la Société présentait les facteurs de risques inhérents à l'activité de gestion de portefeuille de la Société. Pour tenir compte de la réorientation des activités de la Société, développée dans l'Actualisation, les investisseurs sont invités à prendre en compte les risques suivants dont le détail figure au Chapitre IV de l'Actualisation :

Risques directement liés à la Société

Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de Tayninh

Risques liés à la perte d'expertise en cas de changement de contrôle de Tayninh

Risques juridiques

Risques liés au régime fiscal des SIIC

Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés à l'environnement économique

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Risques liés à l'exploitation

Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information

Risques liés aux actifs de la Société

Risques liés aux acquisitions

Risques liés à l'expertise immobilière

Risques industriels, environnementaux et liés à la santé

Risques de marchés

Risques de liquidité

Risques de taux

Risques de change

Risques actions

(E) MEMBRES DE LA DIRECTION, COMMISSAIRES AUX COMPTES ET SALARIES

Président Directeur Général

Madame Catherine Pourre

Membres du Conseil d'administration

Monsieur Bernard Fournier-Airaud
Monsieur David Zeitoun

Contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes titulaires

Constantin Associés

114, rue Marius AUFAN – 92300 Levallois-Perret

Représentée par M. Jean-François Serval

Hoche Audit

4, Avenue Hoche – 75008 Paris

Représentée par M. Dominique Jutier

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de renouvellement : 6 mai 2004

Date de renouvellement : 6 mai 2004

Date d'expiration du mandat : lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Date d'expiration du mandat : lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

Commissaires aux comptes suppléants

Jean-Claude Sauce

114, rue Marius AUFAN – 92300 Levallois-Perret

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de renouvellement : 6 mai 2004

Date d'expiration du mandat : lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Jean-Pierre Gramet

4, Avenue Hoche – 75008 Paris

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de renouvellement : 6 mai 2004

Date d'expiration du mandat : lors de l'Assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

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

(F) PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Répartition du capital et des droits de vote au 24 novembre 2006, avant opération :

ACTIONNAIRES	ACTIONS		DROITS DE VOTE	
	NOMBRE	POURCENTAGE	NOMBRE	POURCENTAGE
UNIBAIL	3.223.402	97,68%	3.223.402	97,60%
PUBLIC	76.598*	2,32%	79.373	2,40%
TOTAL	3.300.000*	100,00%	3.302.775	100,00%

* dont 2.775 actions bénéficiant d'un droit de vote double

(G) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Capital social au 24 novembre 2006

1.650.000 euros, divisé en 3.300.000 actions d'une valeur nominale de 0,50 euro chacune.

Statuts

Les derniers statuts de la Société ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Paris le 23 octobre 2006, pour tenir compte des modifications qui y ont été apportées par une assemblée générale mixte des actionnaires du 13 octobre 2006. Ces modifications sont intervenues à la suite de la prise de contrôle de la Société par Unibail le 17 juillet 2006.

Documents accessibles au public

Les documents relatifs à la Société devant être mis à la disposition du public peuvent être consultés au siège de la Société : 5 boulevard Malesherbes, 75008 Paris.

Mise à disposition du prospectus

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles sans frais au siège de la Société. Il peut être également consulté sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

NOTE D'OPERATION

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsable du prospectus

Madame Catherine Pourre, Président Directeur Général de Tayninh.

1.2 Attestation du responsable du prospectus

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

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé, conformément à la doctrine professionnelle applicable en France, à la vérification de la concordance des informations portant sur la situation financière et les comptes, données dans le présent prospectus, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

La lettre de fin de travaux des contrôleurs légaux des comptes sur la présente note ne contient aucune observation.

Les informations financières historiques et *pro forma* présentées dans le prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant en pages 91 à 93, puis 103 du document de référence, enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 26 juillet 2006 sous le numéro R.06-129, et en pages 37 et 38 de l'actualisation, déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers le 17 novembre 2006 sous le numéro D.06-0672-A01 et qui ne contiennent ni observations ni réserves. »

Paris le 28 novembre 2006

Catherine Pourre
Président Directeur Général

1.3 Responsable de l'information

Monsieur Fabrice Mouchel
Directeur des ressources financières
33 (01) 53 43 73 03
fabrice.mouchel@unibail.fr

2. FACTEURS DE RISQUE

Les renseignements concernant cette section et relatifs aux risques liés à la Société sont fournis dans l'Actualisation.

Les risques liés à l'opération sont les suivants :

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription d'actions pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions Tayninh à la date de l'émission des actions nouvelles. Les actions Tayninh pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix du marché prévalant au lancement de l'opération. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription d'actions. Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription d'actions par leurs titulaires, ces derniers subiraient en conséquence une perte immédiate. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription d'actions, les investisseurs pourront vendre leurs actions à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription d'actions.

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché va se développer pour les droits préférentiels de souscription d'actions et, s'il se développe, les droits préférentiels de souscription d'actions pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions de la Société

La période de négociation des droits préférentiels de souscription d'actions sur le marché *Eurolist by EuronextTM* est prévue du 4 décembre au 15 décembre 2006 inclus. L'admission des droits préférentiels de souscription aux négociations sur le marché *Eurolist by EuronextTM* ainsi qu'aux opérations d'Euroclear France a été demandée. Cependant, aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché actif se développera durant cette période pour ces droits préférentiels de souscription d'actions.

En cas de baisse substantielle du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription d'actions pourraient perdre de leur valeur

Le prix du marché des droits préférentiels de souscription d'actions dépendra du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription d'actions.

En cas de non-exercice des droits préférentiels de souscription d'actions par les actionnaires, ces derniers seraient dilués

Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exercent pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote de la Société sera diminué. Même si des actionnaires choisissent de vendre leurs droits préférentiels de souscription d'actions, la rémunération éventuelle qu'ils recevraient pourrait être insuffisante pour compenser cette dilution.

Volatilité du cours des actions de la Société

Le cours des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer :

- l'évolution de la liquidité du marché pour les actions de la Société ;
- les différences entre les résultats réels opérationnel ou financier de la Société et ceux attendus par les investisseurs ou analystes ;
- les évolutions dans les recommandations ou projections des analystes ;
- l'adoption de toute nouvelle loi ou réglementation ou tout changement dans l'interprétation des lois et réglementations existantes relatives à l'activité de la Société ;

- la conjoncture économique et les conditions de marché ; et
- les fluctuations de marché.

Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription.

La vente d'un certain nombre d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir pendant la période de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la réalisation de la souscription, s'agissant des actions, pourraient avoir un impact défavorable sur le cours des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription. La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le cours des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription, des ventes sur le marché d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ces actionnaires.

Risques liés aux conditions d'option au régime SIIC

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que la Société sera effectivement propriétaire d'un ou plusieurs actifs immobiliers avant la date limite de formulation de son option au régime SIIC (soit le 31 mars 2007). Dans une telle hypothèse, la remise en cause du régime SIIC de la Société ne pourrait être exclue. Toutefois, cette remise en cause ne rendrait exigible aucun impôt ou pénalité dans la mesure où, en l'absence d'actif immobilier, la Société n'aurait perçu aucun revenu susceptible d'être exonéré de taxation en vertu dudit régime. En outre, si la Société devait acquérir un ou plusieurs actifs immobiliers après le 31 mars 2007, la Société pourrait alors clôturer par anticipation l'exercice en cours afin de réitérer son option au régime SIIC.

3. INFORMATIONS DE BASE

3.1 Fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations au cours des douze prochains mois à compter de la date d'enregistrement du présent prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations du CESR, le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres (hors résultat), établie à partir des données financières estimées au 30 septembre 2006 (non auditées) selon le référentiel comptable adopté par la Société au 31 décembre 2005 :

En €	30/09/06
Total des dettes à court terme	17.219
- garanties	0
- privilégiées	0
- non garanties et non privilégiées	17.219
Total des dettes à moyen et long terme (hors partie à moins d'un an des dettes à moyen et long terme)	0
- garanties	0
- privilégiées	0
- non garanties et non privilégiées	0

Capital social	1.650.000
Primes d'émission	419.756
Réserve légale	201.232
Autres réserves	2.577.312
Report à nouveau	(2.874.688)
Total Capitaux propres hors résultat du trimestre clos le 30/09/06	1.973.612

En milliers d'euros	30-sept-06
Endettement financier net	
A. Trésorerie	33
B. Equivalents de trésorerie	3 217
C. Valeurs mobilières de placement	
D. Trésorerie et équivalents de trésorerie (A)+(B)+(C)	3 250
E. Actifs financiers courants	0
F. Dette bancaire courante	
G. Part à court terme de la dette non courante	
H. Autres dettes financières	
I. Dette financière courante (F)+(G)+(H)	0
J. Dette financière nette courante (I)-(D)-(E)	-3 250
K. Dette financière non courante	
L. Emprunt obligataire convertible	
M. Autres dettes financières non courantes	
N. Total de la dette financière non courante (K)+(L)+(M)	0
O. Endettement financier net (J)+(N)	-3 250

Depuis le 30 septembre 2006, il n'y a eu, à la connaissance de la Société, aucun changement notable ayant affecté ou étant susceptible d'affecter le niveau des capitaux propres hors résultat de la Société, ou l'un des différents postes d'endettement tels que visés dans l'état récapitulatif ci-dessus.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

L'intérêt de l'opération est de permettre à la Société d'opter pour le régime SIIC (cf paragraphe 3.4).

Parallèlement, l'intérêt pour les personnes physiques ou morales de participer à cette opération est de prendre une participation ou conforter leur participation au capital d'une société qui pourrait bénéficier des dispositions du régime SIIC une fois que son capital aura été augmenté pour atteindre un montant d'au moins 15 millions d'euros après que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, convoquée le 30 novembre 2006, aura décidé de la clôture par anticipation de son exercice social ouvert le 1er janvier 2006 au 30 novembre 2006.

3.4 Raisons de l'offre et utilisation du produit

Préalablement à la prise de contrôle de la Société par Unibail le 17 juillet 2006, Tayninh a cédé l'ensemble de ses actifs, à savoir son portefeuille de participations dans des sociétés cotées et non cotées, en vue de réorienter son activité de gestion de portefeuille vers une activité d'investissement immobilier à long terme.

Postérieurement à l'offre publique d'acquisition initiée par Unibail sur les titres de la Société à l'issue de laquelle Unibail détenait 3 223 552 actions Tayninh, représentant 97,68% du capital et 97,56% des droits de vote de la Société, l'assemblée générale mixte du 13 octobre 2006 de la Société a modifié l'objet social de la Société pour réorienter les activités de celle-ci vers l'investissement immobilier à long terme.

La présente opération d'augmentation de capital a vocation à permettre à la Société d'opter pour le régime SIIC, qui implique d'avoir un capital social d'au moins 15 millions d'euros, à compter du 1^{er} décembre 2006. Le capital social de Tayninh, actuellement d'un montant de 1.650.000 euros, sera porté à au moins 15 millions d'euros pour partie par la présente augmentation de capital avec maintien

du droit préférentiel de souscription pour un montant nominal de 2.919.231 euros, et pour partie par incorporation au capital (i) des primes d'émission nettes de frais et/ou (ii) des réserves et autres primes.

Pour bénéficier des dispositions du régime SIIC, la Société doit par ailleurs notamment détenir un ou plusieurs actifs immobiliers représentant 80% de son actif brut, condition non remplie à ce jour. Toutefois, en tant que véritable véhicule d'investissements immobiliers, la stratégie opportuniste de la Société permettra à cette dernière de remplir, dans les délais requis, les conditions fixées pour l'option au régime SIIC (cf paragraphe 2 « Facteurs de risques » : Risques liés aux conditions d'option au régime SIIC).

4. INFORMATIONS SUR LES ACTIONS OFFERTES

4.1 Nature et catégorie des actions

Les actions nouvelles seront des actions ordinaires de la Société de même catégorie que les actions existantes. Elles porteront jouissance courante et donneront droit aux dividendes versés au titre de l'exercice 2006, dont la mise en paiement sera réalisée courant 2007 sous réserve de l'accord de l'assemblée générale annuelle des actionnaires, et au titre des exercices suivants.

Elles seront assimilées dès leur émission aux actions Tayninh existantes déjà négociées sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et seront négociées sous le même code ISIN que les actions Tayninh existantes, soit FR0000063307.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions sont émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de Tayninh lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

4.3 Forme et inscription en compte des actions

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix du souscripteur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les actions nouvelles, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires des actions seront représentés par une inscription à leur nom chez :

- CACEIS Corporate Trust, mandaté par la Société pour les titres nominatifs purs.
- un intermédiaire habilité de leur choix pour les titres nominatifs administrés et les titres au porteur.

Le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte du souscripteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du Code monétaire et financier.

Les actions nouvelles seront admises aux opérations d'Euroclear France en qualité de dépositaire central et livrées dans le système de règlement-livraison d'Euroclear Bank S.A.

4.4 Monnaie d'émission

L'émission des actions nouvelles est réalisée en euros.

4.5 Droits attachés aux actions

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des dispositions des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur au jour de la Note d'Opération, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont les suivants :

Droit aux dividendes

Aux termes des statuts de la Société, les dividendes distribués sont prélevés en priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice, lequel est constitué du solde du bénéfice de l'exercice après affectation aux différentes réserves, augmenté du report bénéficiaire.

Les modalités de paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée ou à défaut par le conseil d'administration, dans le délai légalement fixé.

Droit de vote

Aux termes des statuts de la Société, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Sous réserve des règles particulières aux assemblées à forme constitutive, chaque membre de l'assemblée a autant de voix que lui en confèrent les actions qu'il possède sans limitation.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions eu égard à la quotité du capital social qu'elle représentent, est attribué dans toutes les assemblées générales de la société à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, les actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit, auront également un droit de vote double.

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

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

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

En l'état actuel de la législation française et notamment de l'article L.225-132 du Code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription d'actions nouvelles.

Pendant la durée de la souscription, ce droit est négociable lorsqu'il est détaché d'actions elles-mêmes négociables. Dans le cas contraire, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même.

Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital peut, en application de l'article L.225-135 du Code de commerce, supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou non un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée, par appel public à l'épargne, sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect de l'article L.225-136 du Code de commerce.

De plus, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du Code de commerce.

L'assemblée générale peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L.225-148 du Code de commerce ou à certaines personnes dans le cadre d'apports en nature en application de l'article L.225-147 du Code de commerce.

Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur

Aux termes des statuts de la Société, chaque action donne droit dans la répartition des bénéfices à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti, ou libéré et non libéré, du montant nominal des actions et des droits des actions de catégories différentes.

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Aux termes des statuts de la Société, chaque action donne droit dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti, ou libéré et non libéré, du montant nominal des actions et des droits des actions de catégories différentes.

Ainsi, après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord au paiement aux actionnaires du montant du capital versé et non amorti. Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les actionnaires en tant compte le cas échéant des droits des actions de catégories différentes.

Clauses de rachat – clauses de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

4.6 Autorisations d'émission des actions

Assemblée ayant autorisé l'émission des actions

L'augmentation de capital, objet de la Note d'Opération, a été autorisée par la 1^{ère} résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 29 juin 2006, dont les termes sont les suivants :

« L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment de l'article L. 225-129-2 du Code de commerce, et de l'article L.228-92 du Code de commerce :

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

2°) délègue au conseil d'administration sa compétence pour décider l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;

3°) décide de fixer comme suit les limites des montants des augmentations de capital autorisées en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation de compétence :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 500.000.000 €, étant précisé que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des deuxième, troisième, cinquième et sixième résolutions de la présente assemblée extraordinaire est fixé à 500.000.000 € ;*
- sur ces plafonds s'imputera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;*

4°) fixe à vingt-six mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de la délégation de compétence faisant l'objet de la présente résolution ;

5°) en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
- décide, conformément à l'article L. 225-134 du Code de commerce que, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le conseil d'administration pourra utiliser les différentes facultés prévues par la loi, dans l'ordre qu'il déterminera, y compris offrir au public, en faisant publiquement appel à l'épargne, tout ou partie des actions ou, dans le cas de valeurs mobilières donnant accès au capital, desdites valeurs mobilières non souscrites, sur le marché français et/ou à l'étranger et/ou sur le marché international ;
- décide qu'en cas d'attribution gratuite de bons autonomes de souscription aux propriétaires des actions anciennes, le conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;

6°) décide que le conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence, à l'effet de fixer les conditions d'émission et de souscription, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts et notamment ;

- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance à émettre, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, notamment à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la société tels que des valeurs mobilières déjà émises par la société ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital.

7°) décide que cette autorisation prive d'effet à compter de ce jour à hauteur, le cas échéant, de la partie non encore utilisée, toute délégation antérieure donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance. »

Conseil d'administration mettant en œuvre l'opération

Faisant usage de la délégation consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 29 juin 2006, le conseil d'administration de la Société a décidé, le 24 novembre 2006, de procéder à une augmentation de capital de la Société d'un montant nominal total de 2.919.231 euros, par l'émission de 5.838.462 actions à souscrire en numéraire au prix de 2,35 euros, dont 0,50 euro de valeur nominale et 1,85 euro de prime d'émission, soit un montant brut d'émission de 13.720.386 euros, avec maintien du droit préférentiel de souscription à raison de 23 (vingt trois) actions nouvelles pour 13 (treize) actions anciennes, dans les conditions définies dans la Note d'Opération.

4.7 Date prévue d'émission des actions

Il est prévu que les actions nouvelles seront émises le 29 décembre 2006, au vu du certificat de dépositaire.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociation des actions composant le capital de la Société. En conséquence, les actions nouvelles seront librement négociables à compter de leur émission.

4.9 Réglementation française en matière d'offre publique

La Société est soumise aux règles françaises relatives aux offres publiques, en particulier celles fixées par l'article L. 433-3 du Code monétaire et financier en matière d'offre publique d'achat obligatoire et de garantie de cours, ainsi que celles de l'article L. 433-4 du même code en matière d'offre publique de retrait et de retrait obligatoire.

4.10 Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Unibail a acquis, le 17 juillet 2006, auprès de la société Financière Tayninh et de Candel & Partners, 2 585 235 actions de la Société, représentant 78,3% du capital et 78,2% des droits de vote de Tayninh.

La prise de contrôle de la Société par Unibail a été suivie d'une offre publique d'acquisition initiée par Unibail sur les titres Tayninh. A l'issue de l'offre publique d'acquisition, Unibail détient 3.223.552 actions de la Société, représentant 97,68% du capital et 97,56% des droits de vote de la Société.

4.11 Régime fiscal des actions et des droits préférentiels de souscription

Le régime fiscal des actions de la Société et des droits préférentiels de souscription en l'état actuel de la législation française est décrit ci-après. Le régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseiller fiscal habituel.

L'attention des investisseurs est en particulier attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un résumé et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.

Les non-résidents fiscaux français doivent par ailleurs se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

4.11.1 Résidents fiscaux français

Personnes physiques détenant des titres ou des droits préférentiels de souscription dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

(a) *Dividendes*

A compter de l'imposition des revenus 2006, les distributions bénéficient, pour le calcul de l'impôt sur le revenu, d'une réfaction non plafonnée de 40% de leur montant. Les distributions ne sont donc retenues pour le calcul de l'impôt sur le revenu qu'à hauteur de 60% de leur montant.

Les dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif (sous réserve de l'abattement précité ; voir également les précisions ci-après) ;
- à la contribution sociale généralisée (« **CSG** ») au taux de 8,2%, dont 5,8% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- au prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;

- à la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- à la contribution additionnelle pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** ») au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement annuel et global de 3.050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les partenaires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil et de 1.525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément. Pour ces dividendes, l'abattement général de 40% s'applique avant l'abattement de 1.525 euros ou de 3.050 euros ; et
- les dividendes bénéficient d'un crédit d'impôt, égal à 50% du montant, avant application de la réfaction de 40% et de l'abattement de 1.525 euros ou de 3.050 euros, des dividendes perçus et plafonné annuellement à 230 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les partenaires d'un pacte civil de solidarité défini à l'article 515-1 du Code civil et à 115 euros pour les personnes célibataires, divorcées, veuves ou mariées et imposées séparément.

Le crédit d'impôt de 50% plafonné attaché aux dividendes versés à compter du 1^{er} janvier 2006 est imputable sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception du dividende et est remboursable en cas d'excédent (sauf s'il est inférieur à 8 euros). Le crédit d'impôt s'applique après imputation des réductions d'impôt, des autres crédits d'impôt et des prélèvements et retenues non libératoires.

Pour l'application des prélèvements sociaux (CSG, prélèvement social, contribution additionnelle et CRDS), il est précisé que, les dividendes sont soumis auxdits prélèvements avant l'application de la réfaction non plafonnée de 40% et de l'abattement annuel et global de 1.525 euros ou de 3.050 euros, mais après déduction des dépenses engagées par le contribuable en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

(b) Plus-values

En application de l'article 150-0 A du Code général des impôts, les plus-values réalisées par les personnes physiques à raison des cessions à titre onéreux d'actions ou de droits préférentiels de souscription sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, au taux global de 27% si le montant brut (c'est à dire avant déduction des frais) global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à l'article 150-0 A du Code général des impôts (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition ou cessions exonérées, notamment les cessions de titres détenus dans le cadre d'un plan d'épargne en actions) réalisées au cours de l'année civile excède, par foyer fiscal, un seuil actuellement fixé à 15.000 euros.

Toutefois, pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu, les plus-values de cession d'actions de la Société pourront, sous certaines conditions, être diminuées d'un abattement d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième (article 150-0 D bis du Code général des impôts).

Pour l'application de cet article, la durée de détention est décomptée :

- s'agissant des actions de la Société acquises ou souscrites avant le 1^{er} janvier 2006, à partir du 1^{er} janvier 2006 ;
- s'agissant des actions de la Société acquises ou souscrites après le 1^{er} janvier 2006, à partir du 1^{er} janvier de l'année de l'acquisition ou de la souscription ; et
- s'agissant d'actions de la Société détenues dans le cadre d'un PEA et cédées après la clôture de ce PEA ou retirées de ce PEA au-delà de la huitième année, à partir du 1^{er} janvier 2006, ou, si cette clôture ou ce retrait sont postérieurs au 1^{er} janvier 2006, à partir du 1^{er} janvier de l'année de cette clôture ou de ce retrait.

Quelle que soit la durée de détention des actions, la totalité de la plus-value nette de cession (avant application de l'abattement du tiers précité) est imposée au taux global de 27% qui se décompose comme suit :

- l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16% ;
- la CSG au taux de 8,2%, intégralement non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- le prélèvement social de 2%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- la CRDS au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values éventuelles peuvent être imputées sur les gains de même nature réalisés au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes (pour les pertes subies à compter du 1^{er} janvier 2002), à condition que ces moins-values résultent d'opérations imposables et que le seuil de cession visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

(c) Régime spécial des Plans d'épargne en actions (« PEA »)

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA, institué par la loi n°92-666 du 16 juillet 1992. Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis au prélèvement social, à la contribution additionnelle audit prélèvement social, à la CSG et à la CRDS au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les dividendes perçus dans le cadre d'un PEA à compter du 1^{er} janvier 2005 ouvriront droit au crédit d'impôt de 50% plafonné visé au paragraphe 4.11.1 (a) « Dividendes » ci-dessus. Ce crédit d'impôt ne sera pas versé sur le plan, mais il sera imputable, dans les mêmes conditions que le crédit d'impôt attaché aux dividendes perçus hors du cadre d'un PEA, sur le montant global de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des dividendes, après imputation des autres réductions et crédits d'impôt et des prélèvements et retenues non libératoires. Ce crédit d'impôt est restituable en cas d'excédent égal ou supérieur à 8 euros.

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre. En cas de clôture anticipée du PEA (i) avant l'expiration de la cinquième année ou (ii) après la cinquième année, mais à condition dans ce cas que la valeur liquidative du PEA (ou la valeur liquidative du contrat de capitalisation) à la date de retrait soit inférieure au montant des versements effectués sur le PEA depuis sa date d'ouverture (sans tenir compte de ceux afférents aux retraits ou rachats n'ayant pas entraîné la clôture du PEA), et que, à la date de la clôture du PEA, les titres y figurant aient été cédés en totalité (ou que le contrat de capitalisation ait fait l'objet d'un rachat total), les pertes éventuellement constatées à cette occasion sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession de valeurs mobilières précité (actuellement fixé à 15.000 euros) soit dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

Le tableau ci-dessous résume les différentes impositions qui sont en principe applicables au 1^{er} janvier 2006 en fonction de la date de clôture du PEA.

Durée de vie du PEA	Prélèvement social ⁽¹⁾	CSG	CRDS	IR	Total
Inférieure à deux ans	2,3%	8,2%	0,5%	22,5%	33,5% ^{(2) (3)}
Comprise entre 2 et 5 ans	2,3%	8,2%	0,5%	16,0%	27,0% ^{(2) (3)}
Supérieure à 5 ans	2,3%	8,2%	0,5%	0,0%	11,0% ⁽³⁾

⁽¹⁾ Contribution additionnelle de 0,3% incluse.

⁽²⁾ Calculé sur l'intégralité des gains si le seuil annuel de cession de valeurs mobilières et droits sociaux précités (actuellement fixé à 15.000 euros) est dépassé.

⁽³⁾ Le montant de la CSG, de la CRDS et du prélèvement social (incluant le cas échéant la contribution additionnelle) peut varier en fonction de la date à laquelle les gains sont réalisés.

(d) Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions de la Société et les droits préférentiels de souscription détenus par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront, le cas échéant, compris dans leur patrimoine imposable, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

(e) Droits de succession et de donation

Les actions de la Société et les droits préférentiels de souscription acquis par les personnes physiques résidentes de France par voie de succession ou de donation seront soumis aux droits de succession ou de donation en France.

Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

(a) Dividendes

Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France

Les personnes morales françaises qui détiennent moins de 5% du capital de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les dividendes perçus par ces sociétés sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33,1/3%, majoré le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du Code général des impôts) qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement de 763,000 euros par période de douze mois.

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions des articles 219-I-b et 235 ter ZC du Code général des impôts, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% dans la limite de 38.120 euros par période de douze mois et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

Personnes morales ayant la qualité de société mère en France

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales françaises détenant au moins 5% du capital de la Société pendant au moins deux ans peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société. Cette quote-part est égale à 5% du montant desdits dividendes sans pouvoir toutefois excéder pour chaque période d'imposition le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

(b) Plus-values

Régime de droit commun

Les plus-values réalisées lors de la cession des actions de la Société et des droits préférentiels de souscription sont en principe incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33,1/3% majoré le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3% qui

s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du Code général des impôts) ou, le cas échéant, pour les sociétés qui remplissent les conditions prévues à l'article 219 I b du Code général des impôts, au taux de 15% dans la limite d'un montant de 38.120 euros par période de douze mois.

Les moins-values réalisées lors de la cession des actions de la Société et des droits préférentiels de souscription viennent en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés.

Régime spécial des plus-values à long terme

Conformément aux dispositions de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts, les gains nets réalisés à l'occasion de la cession d'actions détenues depuis au moins deux ans au moment de la cession et ayant le caractère de titres de participation au sens de cet article sont éligibles au régime d'imposition des plus-values à long terme.

Constituent notamment des titres de participation au sens de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts, les titres qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts, à condition qu'ils soient inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

Les plus-values à long terme réalisées au cours de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2006 sur la cession de tels titres de participation sont imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 8%, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% précitée. Les plus-values à long terme réalisées au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007 sur la cession de tels titres de participation seront exonérées d'impôt sur les sociétés, sous réserve d'une quote-part de frais et charges égale à 5% du résultat net des plus-values de cession qui sera imposée dans les conditions de droit commun.

Les moins-values à long terme subies lors de la cession d'actions de la Société éligibles au régime de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts ne seront imputables que sur les plus-values à long terme de même nature réalisées au cours du même exercice. Par conséquent, les moins-values à long terme subies sur la cession de tels titres de participation au cours de l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2006 ne seront imputables que sur les plus-values imposables au taux de 8%. Les moins-values à long terme subies sur la cession de tels titres de participation au cours des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2007 ne seront imputables que sur les plus-values de même nature réalisées au cours du même exercice, réduisant ainsi le montant de la quote-part de frais et charges de 5% réintégrée au résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Par ailleurs, en application de l'article 219 I a *ter* du Code général des impôts, les plus-values nettes réalisées lors de la cession de titres qui ne constituent pas des titres de participation tels que définis ci-dessus pourront cependant bénéficier d'une imposition réduite au taux de 15% (majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% précitée), sous réserve d'un délai de détention de deux ans, si (i) les titres cédés remplissent les conditions d'application du régime des sociétés mères autres que la détention de 5% au moins du capital, (ii) leur prix de revient est au moins égal à 22,8 millions d'euros et (iii) ils sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable.

Les moins-values à long terme subies lors de la cession des actions de la Société éligibles à l'imposition au taux réduit de 15% seront imputables sur les plus-values à long terme de même nature réalisées au cours de l'exercice de leur constatation ou, en cas de moins-value nette à long terme au titre de cet exercice, de l'un des dix exercices suivants. Ces moins-values ne sont pas déductibles du résultat imposable au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

Il convient toutefois de noter que le projet de Loi de finances pour 2007 prévoit, dans sa rédaction actuelle, la suppression pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2006, du

régime des plus ou moins-values à long terme pour les titres de placement dont le prix de revient est au moins égal à 22,8 millions d'euros et ne remplissant pas les conditions du régime des sociétés mères.

4.11.2 Non-résidents fiscaux français

Dividendes

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font en principe l'objet d'une retenue à la source de 25%.

Toutefois, les actionnaires personnes morales dont le siège de direction effective est situé dans un État membre de la Communauté européenne peuvent, sous les conditions de l'article 119 ter du Code général des impôts, bénéficier d'une exonération de la retenue à la source.

Il appartient aux actionnaires concernés de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si les dispositions d'une convention fiscale internationale conclue entre la France et leur Etat de résidence est susceptible de s'appliquer à leur cas particulier et afin de connaître les modalités pratiques de ces conventions telles que notamment prévues par l'instruction du 25 février 2005 (4 J-1-05) relative à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction de retenue à la source.

Plus-values

Sous réserve des stipulations des conventions fiscales internationales plus favorables éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de leurs actions de la Société ou de leurs droits préférentiels de souscription par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ou dont le siège social est situé hors de France (sans avoir d'établissement stable ou de base fixe en France à l'actif duquel seraient inscrites les actions) et, s'agissant d'actions, qui n'ont à aucun moment détenu, directement ou indirectement, seules ou avec des membres de leur famille, une participation représentant plus de 25% des droits dans les bénéfices sociaux de la Société à un moment quelconque au cours des cinq dernières années qui précèdent la cession, ne sont pas soumises à l'impôt en France.

Impôt de solidarité sur la fortune

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne sont pas imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune en France au titre de leurs placements financiers. Toutefois les titres de participation (c'est-à-dire les titres qui permettent d'exercer une influence dans la société émettrice et, notamment, en principe, les titres représentant 10% au moins du capital de la société émettrice et qui ont été soit souscrits à l'émission, soit conservés pendant au moins 2 ans) ne sont pas considérés comme des placements financiers et sont donc susceptibles d'être soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, sous réserve de l'application éventuelle des dispositions d'une convention fiscale internationale.

Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions internationales éventuellement applicables, les actions de la Société et les droits préférentiels de souscription acquis par les personnes physiques résidentes de France par voie de succession ou de donation seront soumis aux droits de succession ou de donation en France.

La France a conclu avec un certain nombre de pays des conventions destinées à éviter les doubles impositions en matière de succession et de donation, aux termes desquelles les résidents des pays ayant conclu de telles conventions peuvent, sous réserve de remplir certaines conditions, être exonérés de droits de succession et de donation ou obtenir un crédit d'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs potentiels de consulter leur conseiller fiscal habituel en ce qui concerne leur assujettissement aux droits de succession et de donation à raison des actions de la Société et des droits préférentiels de souscription qu'ils pourraient détenir ainsi que les conditions dans lesquelles ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.11.3 Autres situations

Les actionnaires et les détenteurs de droits préférentiels de souscription soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

5 CONDITIONS DE L'OFFRE

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités des demandes de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Chaque actionnaire recevra un droit préférentiel de souscription par action détenue à l'issue de la séance de bourse du 1er décembre 2006.

13 droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire à 23 actions nouvelles de la Société de 0,50 euro de valeur nominale chacune et porteront jouissance courante.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Dans le cas où un titulaire de droits préférentiels de souscription ne disposerait pas d'un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour souscrire un nombre entier d'actions Tayninh, il devra faire son affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un tel nombre entiers d'actions Tayninh.

Les actionnaires pourront céder ou négocier leurs droits de souscription sur le marché dans les mêmes conditions et limites que les actions auxquelles ils sont attachés, pendant la période de souscription.

Les droits préférentiels de souscription deviendront caducs à l'issue de la période de souscription, soit le 15 décembre 2006.

5.1.2 Montant de l'émission

Le montant total de l'émission, prime d'émission incluse, s'élève à 13.720.386 euros (dont 2.919.231 euros de nominal et 10.801.155 euros de prime d'émission avant déduction des frais liés à l'opération), correspondant au produit du nombre d'actions nouvelles émises, soit 5.838.462 actions nouvelles, par le prix de souscription d'une action nouvelle, soit 2,35 euros (0,50 euro de nominal et 1,85 euro de prime d'émission).

5.1.3 Période et procédure de souscription

5.1.3.1 Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible

Les actionnaires auront sur les actions nouvelles offertes un droit préférentiel de souscription à titre irréductible, dans la proportion de 23 actions nouvelles pour 13 actions anciennes sans qu'il soit tenu compte des fractions.

5.1.3.2 Droit préférentiel de souscription : souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'actions nouvelles leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible.

Les actions nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leur demande et au prorata du nombre d'actions anciennes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'action nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande spéciale devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications

utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les établissements ou intermédiaires auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des actions à titre réductible. Un avis publié dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social de la Société fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux guichets qui les auront reçues.

5.1.3.3 Valeur théorique du droit préférentiel de souscription

Sur la base de la moyenne pondérée par les volumes du cours de l'action Tayninh sur une période de 90 jours terminant le 27 novembre 2006, soit 3,86 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,96 euro et la valeur de l'action ex-droit s'élève à 2,90 euros. A titre d'information étant donné la faible liquidité de l'action Tayninh et les forts écarts de cours constatés récemment, sur la base du dernier cours coté le 27 novembre 2006 de 8 euros, la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 3,61 euros et la valeur de l'action ex-droit s'élève à 4,39 euros.

5.1.3.4 Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Le droit préférentiel de souscription sera détaché le 1er décembre 2006 après la séance de bourse et négocié à compter du 4 décembre 2006, et ce, jusqu'à la fin de la période de souscription. En conséquence, les actions seront négociées ex droit à partir de cette date.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier entre le 4 décembre 2006 et le 15 décembre 2006 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi, au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action ancienne.

Le droit préférentiel de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant l'expiration de la période de souscription. Conformément à la loi, il sera négociable pendant la durée de la souscription dans les mêmes conditions que les actions anciennes sur le marché Eurolist by EuronextTM.

Les droits préférentiels de souscription qui n'auront pas été exercés à la fin de la période de souscription deviendront caducs.

5.1.4 Calendrier indicatif

Vendredi 24 novembre 2006	Réunion du conseil d'administration décidant l'augmentation de capital
Mardi 28 novembre 2006	Visa sur la Note d'Opération Signature du contrat de garantie
Judi 30 novembre 2006	Communiqué de lancement de l'opération Publication de l'avis Euronext Publication du résumé de l'opération dans un journal de diffusion nationale
Vendredi 1 ^{er} décembre 2006	Publication de la notice légale

Lundi 4 décembre 2006	Ouverture de la souscription Cotation des droits préférentiels de souscription
Vendredi 15 décembre 2006	Clôture de la souscription
Mercredi 20 décembre 2006	Règlement livraison des droits préférentiels de souscription
Mercredi 27 décembre 2006	Publication par Euronext Paris de son avis sur le résultat de l'offre
Vendredi 29 décembre 2006	Règlement livraison des actions nouvelles

5.1.5 Révocation/Suspension de l'offre

Non applicable.

5.1.6 Réduction de la souscription

L'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 23 actions nouvelles pour 13 actions anciennes sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible, dans les conditions et suivant les modalités de réduction décrites au paragraphe 5.1.3.2. Il convient également de se référer au paragraphe 5.2.2 qui indique les engagements de souscription de certains actionnaires.

5.1.7 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, il n'y a pas de minimum et/ou de maximum de souscription.

5.1.8 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.9 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

La souscription des actions et le versement des fonds par tout souscripteur, dont les titres sont inscrits au nominatif administré ou au porteur, sont reçus jusqu'au 15 décembre 2006 inclus auprès de son intermédiaire habilité agissant en son nom et pour son compte. Les souscriptions et versements des actionnaires dont les titres sont inscrits au nominatif pur seront reçus sans frais jusqu'au 15 décembre 2006 auprès de CACEIS Corporate Trust.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez Oddo & Cie, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des actions nouvelles est le 29 décembre 2006.

5.1.10 Publication des résultats de l'offre

A l'issue de la clôture de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 et après centralisation des souscriptions, un avis Euronext relatif à l'admission des actions nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises.

5.1.11 Procédure d'exercice et négociabilité des droits de souscription

Voir paragraphe 5.1.3 ci-dessus.

5.2 Plan de distribution et allocation des actions

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'offre

5.2.1.1 Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront souscrire aux actions les titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

5.2.1.2 Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public en France.

5.2.1.3 Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du prospectus, de la Note d'Opération ou de tout autre document ou information relatif aux opérations prévues par la Note d'Opération et/ou l'offre ou la vente ou l'achat des actions de la Société peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Les opérations prévues par la Note d'Opération ne font l'objet d'aucun enregistrement ou visa hors de France, et la Société n'a pas l'intention de procéder à une offre de vente ou une sollicitation d'une offre de souscription ou d'achat de valeurs mobilières dans un pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale.

L'établissement présentateur a pris l'engagement de n'offrir les actions qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre. En conséquence, la Société n'encourra aucune responsabilité du fait du non-respect par l'établissement présentateur de ces lois et règlements.

Dispositions Générales

En dehors de l'offre qui est faite en France, objet de la Note d'Opération, aucune autre démarche n'a été engagée ou ne sera engagée en vue d'une offre au public d'actions de la Société.

En conséquence, les personnes en possession du prospectus, de la Note d'Opération ou de tout autre document ou information relatif aux opérations prévues par la Note d'Opération, doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation applicable dans d'autres juridictions et s'y conformer.

Restrictions de Placement aux Etats-Unis

Les actions de la Société n'ont pas été ni ne seront enregistrées en application du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le "**Securities Act**"), ni par aucune autorité de régulation boursière d'aucun état ou autre juridiction aux Etats-Unis, et ne pourront pas être offertes, vendues, nanties ou transférées d'une autre manière, sauf dans les conditions autorisées par une disposition du *Securities Act* ou dans le cadre d'une opération qui n'est pas soumise, aux termes du *Securities Act*, à l'obligation d'enregistrement d'un prospectus, et en conformité avec toute législation boursière des états applicable.

Les actions de la Société sont uniquement offertes en-dehors des Etats-Unis dans le cadre d'opérations off-shore ("*off-shore transactions*"), définies par et dans les conditions prévues par la "*Regulation S*".

Restrictions de Placement au Canada

Aucune mesure n'a été prise afin d'enregistrer ou de permettre une offre au public des actions de la Société aux personnes situées au Canada. Par conséquent, le présent prospectus ne peut pas être distribué ou transmis dans ce pays. Aucune souscription d'actions de la Société ne peut être effectuée par une personne se trouvant au Canada.

Restrictions de Placement en Australie

Les actions nouvelles ne pourront être offertes, vendues ou acquises en Australie.

Restrictions de Placement au Japon

Les actions nouvelles n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre de la loi japonaise relative aux Opérations Boursières et aux Opérations de Change et aucune action nouvelle ne pourra être proposée ou vendue, directement ou indirectement, au Japon ou au profit d'un résident du Japon.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance

Unibail détenant 3.223.402 actions ordinaires représentant environ 97,68% du capital social et 97,60% des droits de vote de la Société a indiqué s'engager à souscrire à l'augmentation de capital, à titre irréductible, à hauteur de la totalité des droits préférentiels attachés à ses actions, et à titre réductible, à hauteur de 100% du montant total de l'augmentation de capital objet de la Note d'Opération.

Tayninh n'a pas connaissance de l'intention d'autres actionnaires quant à l'exercice ou la cession de leurs droits préférentiels de souscription.

5.2.3 Information pré-allocation

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société ou aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Sous réserve de la réalisation de l'augmentation de capital objet de la Note d'Opération, les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés de recevoir le nombre d'actions nouvelles souscrites (paragraphe 5.1.3.1).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3.2 seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis publié par la Société dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social de la Société fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible.

5.2.5 Sur-allocation et rallonge

Non applicable.

5.3 Prix de souscription

Le prix de souscription est fixé à 2,35 euros par action, dont 0,50 euro de valeur nominale par action, et 1,85 euro de prime d'émission par action.

Lors de la souscription, le prix de souscription de 2,35 euros par action, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèces.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible et se trouvant éventuellement disponibles après répartition seront remboursées sans intérêt aux guichets qui les auront reçues.

5.4 Placement et prise ferme

5.4.1 Coordonnées du coordinateur global

Le coordinateur global est : Oddo Corporate Finance, 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris.

5.4.2 Coordonnées de l'intermédiaire chargé du service financier et du dépositaire

L'établissement de crédit dépositaire des fonds des souscriptions est : Oddo & Cie, 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris.

Le service des titres et le service financier des actions Tayninh est assuré par : CACEIS Corporate Trust, 14 rue Rouget de Lisle, 92862 Issy les Moulineaux Cedex 9.

5.4.3 Garantie

La présente augmentation de capital fait l'objet d'une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de Commerce, consentie par Oddo & Cie, 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris.

5.4.4 Date de réalisation du contrat de garantie

28 novembre 2006

6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés des actions le 1er décembre 2006 après la séance de bourse et négociables sur le marché Eurolist d'Euronext Paris à compter du 4 décembre 2006 et ce jusqu'à la fin de la période de souscription sous le code ISIN : FR0010404541.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext™. Elles seront admises sur la même ligne que les actions existantes ayant pour code ISIN FR0000063307 et leur seront entièrement assimilées dès leur admission aux négociations. L'admission des actions aux négociations sur le marché Eurolist sera décidée par Euronext Paris le 29 décembre 2006.

6.2 Places de cotation

Les actions de Tayninh sont admises aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext™.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché boursier, réglementé ou non, n'a été formulée par la Société.

6.3 Offres concomitantes d'actions

Néant.

6.4 Contrat de liquidité

Néant.

6.5 Stabilisation

Néant.

7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

Néant.

8. PRODUIT BRUT ET NET DE L'EMISSION

Le produit brut de l'émission sera de 13.720.386 euros.

Le produit net de l'émission, après déduction des frais légaux et administratifs ainsi que de la rémunération globale des intermédiaires financiers, est estimé à 13.370.386 euros.

Les frais relatifs à l'émission nets d'impôt seront imputés sur la prime d'émission à hauteur d'une somme estimée à 350.000 euros.

9. DILUTION

9.1 Incidence de l'émission sur la participation de l'actionnaire

Un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société avant l'augmentation de capital, soit 33.000 actions, et qui ne participerait pas à cette opération, verrait sa participation passer à 0,36% du capital augmenté.

9.2 Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres

Un actionnaire détenant une action et ne souscrivant pas à la présente émission (étant rappelé que la parité retenue est de 23 actions nouvelles pour 13 actions anciennes) verrait sa quote-part des capitaux propres consolidés évoluer de la façon suivante :

Quote-part d'actif net consolidé par action, calculée sur la base des capitaux propres au 30 juin 2006
avant réalisation de l'augmentation de capital : 0,97 €
après réalisation de l'augmentation de capital : 1,81 €

10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'émission

Néant

10.2 Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes

Néant

10.3 Rapport d'expert

Néant

10.4 Information provenant d'un tiers

Néant