

SOCIÉTÉ DE TAYNINH

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2008



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2009 conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

TABLE DES MATIERES

REMARQUES GENERALES.....	6
CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	6
1.1 Responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel	6
1.2 Attestation du responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel	6
1.3 Politique d'Information	6
CHAPITRE II. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	7
2.1 Commissaires aux comptes titulaires	7
2.2 Commissaires aux comptes suppléants.....	7
CHAPITRE III. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	7
CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES.....	8
4.1 Risques liés à Société de Tayninh.....	8
4.1.1 <i>Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de Société de Tayninh</i>	8
4.1.2. <i>Risques liés à la perte du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco</i>	8
4.1.3. <i>Risques juridiques</i>	9
4.2 Risques liés à l'activité de Société de Tayninh.....	9
4.2.1 <i>Risques liés à l'absence d'activité en 2009</i>	9
4.2.2 <i>Risques liés à l'environnement économique</i>	9
4.2.3 <i>Risques liés à l'exploitation</i>	9
4.3 Risques de marchés.....	9
4.3.1 <i>Risques de liquidité</i>	9
4.3.2 <i>Risques de taux</i>	9
4.3.3 <i>Risques de change</i>	9
4.3.4 <i>Risques actions</i>	10
CHAPITRE V. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	10
5.1 Histoire et évolution de la Société.....	10
5.1.1 <i>Raison sociale, nom commercial et siège social de la Société</i>	10
5.1.2 <i>Lieu et numéro d'enregistrement de la Société</i>	10
5.1.3 <i>Date de constitution et durée de la Société</i>	10
5.1.4 <i>Forme juridique et législation applicable</i>	10
5.1.5 <i>Exercice social</i>	10
5.1.6 <i>Historique</i>	10
5.2 Investissements et désinvestissements réalisés au cours des trois derniers exercices.....	11
CHAPITRE VI. APERCU DES ACTIVITES	11
6.1 Activité et politique d'investissement.....	11
6.1.1 <i>Aperçu des activités</i>	11
6.1.2 <i>Stratégie et politique d'investissement</i>	11
6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh	11
6.2.1 <i>Les marchés de Société de Tayninh</i>	11
6.2.2 <i>Positionnement concurrentiel</i>	12

6.3	Évènements exceptionnels ayant eu une influence sur les principales activités et principaux marchés de Société de Tayninh	12
6.4	Dépendance de Société de Tayninh à l'égard de brevets, licences et contrats industriels, commerciaux ou financiers	12
CHAPITRE VII.	ORGANIGRAMME	12
7.1	Organigramme de la Société de Tayninh au sein du groupe Unibail-Rodamco.....	12
7.2	Liste des filiales importantes de Société de Tayninh	12
CHAPITRE VIII.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	12
8.1	Principales immobilisations corporelles.....	12
8.2	Impact environnemental	12
CHAPITRE IX.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE DU RESULTAT	13
9.1	Situation financière	13
9.2	Résultat opérationnel	13
9.2.1	<i>Facteurs importants influant sur le revenu de la Société</i>	<i>13</i>
9.2.2	<i>Variation du chiffre d'affaires net et des produits nets</i>	<i>13</i>
9.2.3	<i>Stratégies ou facteurs ayant ou pouvant influencer les opérations de la Société</i>	<i>13</i>
9.3	Rapport de gestion sur l'exercice de 12 mois au 30 novembre 2008	13
9.3.1	<i>Rappel des faits marquants de l'exercice 2007.....</i>	<i>13</i>
9.3.2	<i>Activité de l'exercice 2008.....</i>	<i>13</i>
9.3.3	<i>Perspectives</i>	<i>13</i>
9.3.4	<i>Résultat de la Société au cours des cinq derniers exercices.....</i>	<i>14</i>
CHAPITRE X.	TRESORERIE ET CAPITAUX.....	14
10.1	Capitaux de l'émetteur.....	14
10.2	Flux de trésorerie.....	15
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement.....	15
10.4	Restrictions à l'utilisation de capitaux	15
10.5	Sources de financement	15
CHAPITRE XI.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	15
CHAPITRE XII.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	15
CHAPITRE XIII.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	15
CHAPITRE XIV.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	16
14.1	Conseil d'administration	16
14.1.1	<i>Composition du conseil d'administration.....</i>	<i>16</i>
14.1.2	<i>Synthèse sur la situation des administrateurs.....</i>	<i>16</i>
14.2	Expertise des membres du conseil d'administration	18
14.3	Conflits d'intérêts	18
CHAPITRE XV.	REMUNERATION ET AVANTAGES	19
15.1	Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général	19
15.1.1	<i>Au sein de la Société de Tayninh.....</i>	<i>19</i>

15.1.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco, Société mère de la Société de Tay Ninh</i>	20
15.2	Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs	23
15.2.1	<i>Au sein de la Société de Tay Ninh</i>	23
15.2.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco, Société mère de la Société de Tay Ninh</i>	24
15.2.3	<i>Autres informations</i>	26
CHAPITRE XVI. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION		26
16.1	Échéance du mandat des administrateurs	26
16.2	Contrats de service.....	26
16.3	Comité d'audit	26
16.4	Gouvernement d'entreprise	26
16.5	Rapport du Président Directeur Général sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne	26
16.5.1	<i>Organisation des travaux des organes d'administration</i>	27
16.5.2	<i>Règle de fonctionnement du Conseil d'Administration</i>	27
16.5.3	<i>Comités spécialisés et limitation des pouvoirs du Président Directeur Général</i>	27
16.5.4	<i>Le dispositif de contrôle interne</i>	28
16.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux procédures de contrôle interne.....	29
CHAPITRE XVII. SALARIES		30
17.1	Effectifs	30
17.2	Participations et stock-options des mandataires sociaux.....	30
17.3	Intéressement des salariés	30
17.3.1	<i>Contrats d'intéressement et de participation</i>	30
17.3.2	<i>Attribution et exercice des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés non mandataires sociaux</i>	30
CHAPITRE XVIII. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES		30
18.1	Répartition du capital et des droits de vote	30
18.2	Contrôle de la Société.....	31
18.3	Pactes d'actionnaires et action de concert	31
CHAPITRE XIX. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES		31
19.1	Convention de prestations et d'assistance	31
19.2	Domiciliation.....	32
19.3	Convention de trésorerie.....	32
CHAPITRE XX. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR		32
20.1	Informations financières historiques	32
20.2	Comptes annuels au 30 novembre 2008	33
20.2.1	<i>Bilan au 30 novembre 2008</i>	33
20.2.2	<i>Compte de Résultat au 30 novembre 2008</i>	34
20.2.3	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	35
20.2.4	<i>Annexes aux comptes annuels 2008</i>	36
1.	Faits caractéristiques	36
2.	Règles et méthodes comptables.....	36
3.	Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat	37
3.1	Notes sur l'actif (en Euros).....	37
3.1.2	État des créances	37
3.1.3	État des charges constatées d'avance	37
3.2	Notes sur le passif (en Euros).....	37
3.2.1	Capital social	37

3.2.2	États des dettes.....	37
3.2.3	États des Charges à payer.....	38
3.3	Notes sur le compte de résultat (en Euros).....	38
3.3.1	Achats et charges externes.....	38
3.3.2	Impôts et taxes.....	38
3.3.3	Résultat financier.....	38
3.3.4	Résultat exceptionnel.....	38
3.3.5	Engagements hors bilan.....	39
3.3.6	Impôts.....	39
4.	Informations diverses.....	39
4.1	Engagements financiers.....	39
4.2	Rémunérations des dirigeants.....	39
5.	Tableau des filiales et des participations.....	39
6.	Honoraires des commissaires aux comptes.....	39
20.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2008.....	39
20.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.....	41
20.5	Informations trimestrielles.....	41
20.6	Politique de distribution de dividendes.....	41
20.7	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	41
20.8	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	41
CHAPITRE XXI.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	41
21.1	Capital social.....	41
21.1.1	<i>Capital autorisé non émis.....</i>	42
21.1.2	<i>Titres non représentatifs du capital.....</i>	43
21.1.3	<i>Acquisition par la Société de ses propres actions.....</i>	43
21.1.4	<i>Titres donnant accès au capital.....</i>	44
21.1.5	<i>Option ou accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option une partie des actions de la Société.....</i>	44
21.1.6	<i>Évolution du capital social de la Société.....</i>	44
21.2	Dispositions statutaires.....	44
21.2.1	<i>Objet social (article 3 des statuts).....</i>	44
21.2.2	<i>Mode d'exercice de la Direction Générale (article 24 des statuts).....</i>	44
21.2.3	<i>Droit de vote double (article 33 des statuts).....</i>	45
21.2.4	<i>Assemblées générales.....</i>	45
21.2.5	<i>Dispositions susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société.....</i>	45
21.2.6	<i>Franchissements de seuils (article 36 bis des statuts).....</i>	45
21.2.7	<i>Modifications du capital et des droits attachés aux actions.....</i>	46
21.2.8	<i>Affectation et répartition des bénéfices (article 50 des statuts).....</i>	46
21.2.9	<i>Titres au porteur identifiables (article 36 ter des statuts).....</i>	46
CHAPITRE XXII.	CONTRATS IMPORTANTS.....	46
CHAPITRE XXIII.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS.....	46
CHAPITRE XXIV.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	46
CHAPITRE XXV.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	46
	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	47

REMARQUES GENERALES

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

CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

1.1 Responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel

Mme Catherine POURRE Président Directeur Général de SOCIÉTÉ DE TAYNINH.

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

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et le rapport de gestion (figurant en page 13) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

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

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

Mme Catherine POURRE
Président Directeur Général

1.3 Politique d'Information

Fabrice MOUCHEL
Directeur Financier Adjoint du Groupe Unibail-Rodamco
7, place du chancelier adenauer – 75016 Paris
Tel : (33) 1 53 43 73 03
E-mail : investisseurs@unibail-rodamco.fr

CHAPITRE II. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

Constantin Associés
26 rue Marignan – 75008 Paris

Hoche Audit
4, Avenue Hoche – 75008 Paris

Représentée par Mme. Françoise Constant

Représentée par M. Dominique Jutier

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de renouvellement : 6 mai 2004

Date de renouvellement : 6 mai 2004

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

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

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

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

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

Jean-Pierre Gramet
4, Avenue Hoche – 75008 Paris

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de première nomination : 8 juin 1998

Date de renouvellement : 6 mai 2004

Date de renouvellement : 6 mai 2004

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

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

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

CHAPITRE III. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

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

	2006	2007	2008
Nombre d'actions	9.138.462	9.138.462	9.138.462
Résultat net	1.197.105	427.656	523.913
Résultat net par action	0,13 €	0,05 €	0,06 €
Actif net comptable (ANC)	16.641.103	17.068.759	17.592.672
Actif net comptable (ANC) par action	1,82 €	1,87 €	1,93 €

CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

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

4.1 Risques liés à la Société de Tayninh

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

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

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

Les conflits potentiels pourraient être :

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Risques liés à la perte du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco

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

Le non renouvellement de la convention de prestations et d'assistance et de la convention de trésorerie engendrerait la perte du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco. Une telle situation pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de substitution ou de création de ces services

en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

4.1.3 Risques juridiques

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

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

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

4.2.1 Risques liés à l'absence d'activité en 2009

Le marché de l'immobilier, stimulé par la mise place du régime SIIC, est devenu fortement concurrentiel. Dans ce contexte, la Société peut être amenée à rencontrer des difficultés à concrétiser les opportunités d'investissement au cours de l'année 2009, ou à devoir faire face à des délais de réalisation plus importants.

4.2.2 Risques liés à l'environnement économique

La Société a pour objet d'investir dans le secteur immobilier principalement tertiaire. L'évolution de l'économie, et tout particulièrement la crise économique et financière actuelle, est susceptible d'affecter à court, moyen ou long terme le niveau d'activité de la Société.

4.2.3 Risques liés à l'exploitation

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

4.3 Risques de marchés

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

4.3.1 Risques de liquidité

La Société sera amenée à recourir à la dette pour le financement d'une part significative de ses investissements. Dans le contexte actuel de crise de liquidité, la Société pourrait être confrontée à une pénurie de financement ou à une difficulté de mettre en place les financements requis au mieux de ses intérêts. Les emprunts pourront comporter des clauses d'exigibilité qui, si elles venaient à jouer, pourraient mettre en difficulté la Société. La politique de gestion de la dette prendra en compte la maîtrise de ce risque.

4.3.2 Risques de taux

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

4.3.3 Risques de change

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

4.3.4 *Risques actions*

La Société ne présente aucun risque actions.

CHAPITRE V. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la Société

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

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

Le siège social est situé 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris. Par décision en date du 28 mars 2008, le conseil d'administration a décidé de transférer, à effet du 9 mai 2008, le siège social du 5 boulevard Malesherbes, 75008 Paris au 7 Place du Chancelier Adenauer 75016 Paris. Cette décision a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires réunis le 29 mai 2008.

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société

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

Le code APE de la Société est 6820 B et son numéro Siret est le 562 076 026 000 52.

5.1.3 Date de constitution et durée de la Société

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

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

5.1.4 Forme juridique et législation applicable

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

5.1.5 Exercice social

L'exercice social 2008 a commencé le 1^{er} décembre 2007 pour se terminer le 30 novembre 2008.

La prochaine assemblée générale des actionnaires de Société de Tayninh, appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 30 novembre 2008, aura à se prononcer sur la modification des dates d'ouverture et de clôture de l'exercice social pour faire courir l'exercice social du 1^{er} janvier au 31 décembre. Si cette modification devait être adoptée, il en résulterait que l'exercice social en cours, ouvert le 1^{er} décembre 2008, aurait, à titre exceptionnel, une durée de 13 mois.

5.1.6 Historique

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

En 1998, elle a fait l'objet d'une Offre Publique d'Achat par la Financière de Tayninh. SOCIÉTÉ DE TAYNINH est devenue un fonds d'investissement détenant un portefeuille de titres cotés ou non cotés, positionnée essentiellement dans le secteur des Hautes Technologies.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depuis, la société ne détient, par conséquent, plus aucun actif et la Société n'a réalisé aucune opération d'acquisition ni en 2007, ni en 2008.

CHAPITRE VI. APERÇU DES ACTIVITÉS

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

6.1. Activité et politique d'investissement

6.1.1 Aperçu des activités

La Société n'a aucune activité à ce jour.

6.1.2 Stratégie et politique d'investissement

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

6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh

6.2.1 Les marchés de Société de Tayninh

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

6.2.2 Positionnement concurrentiel

La Société n'a aucune activité à ce jour.

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

Néant.

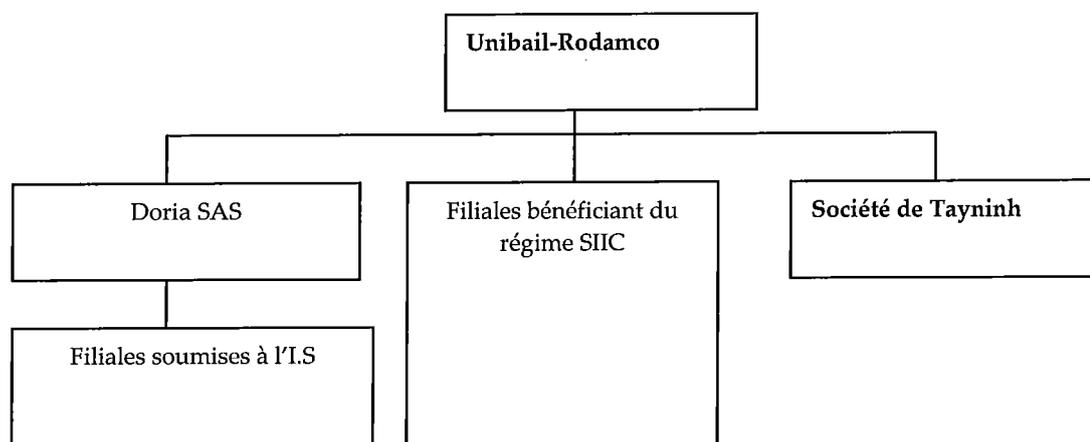
6.4 Dépendance de Société de Tayninh à l'égard de brevets, licences et contrats industriels, commerciaux ou financiers

Néant.

CHAPITRE VII. ORGANIGRAMME

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

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



7.2 Liste des filiales importantes de Société de Tayninh

Société de Tayninh ne détient aucune filiale.

CHAPITRE VIII. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS

8.1 Principales immobilisations corporelles

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

Elle est domiciliée à titre gratuit par Unibail-Rodamco au 7, place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris.

8.2 Impact environnemental

Néant.

CHAPITRE IX. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1. Situation financière

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

9.2. Résultat opérationnel

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

	2006	2007	2008
Résultat d'exploitation	(149.376)	(150.828)	(140.671)

9.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu de la Société

En 2008, la Société est sans activité opérationnelle et elle s'est limitée à gérer ses liquidités.

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

Compte tenu de l'absence d'investissement, le chiffre d'affaires au 30 novembre 2008 est nul comme en 2007.

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

Voir §9.3 du présent chapitre.

9.3. Rapport de gestion sur l'exercice clos au 30 novembre 2008

9.3.1 Rappel des faits marquants de l'exercice 2007

Le 19 février 2007, la société de Tayninh a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) sous réserve de la mise en conformité de son activité avec son objet social.

La Société n'ayant procédé à aucun investissement immobilier en 2007, cette option est devenu caduque à effet rétroactif du 1^{er} janvier 2007.

9.3.2 Activité de l'exercice 2008

Aucune opération d'investissement n'ayant pu être réalisée au cours de l'exercice 2008, la Société demeure sans activité opérationnelle et se limite exclusivement à la gestion de sa trésorerie disponible, placée dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie signée avec Unibail-Rodamco. Elle s'élève au 30/11/2008 à 17.632 K€. Après imputation du résultat fiscal de l'exercice (524 K€), les déficits fiscaux reportables s'élèvent à 1.462 K€. Le résultat de l'exercice clos le 30 novembre 2008 fait ressortir un bénéfice de 524 K€.

Il sera proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat en report à nouveau. Compte tenu d'un solde négatif de 1 250 K€ déjà existant, le poste report à nouveau, après affectation sera ramené à -726 K€.

9.3.3 Perspectives

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

9.3.4 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INFORMATIONS	Exercice 2004 ¹	Exercice 2005	Exercice 2006 ¹ 11 mois	Exercice 2007	Exercice 2008
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	1.650.000	1.650.000	15.078.462	15.078.462	15.078.462
Nombre des actions émises	3.300.000	3.300.000	9.138.462	9.138.462	9.138.462
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	(382.373)	(159.116)	(2.039.732)	427.656	523.913
Impôt sur les bénéfices					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	64.069	(682.663)	1.197.105	427.656	523.913
Résultat distribué					
III - Résultats par action					
Résultats après impôts, avant dotations aux amortissements et provisions	(0,11)	(0,05)	(0,22)	0,05	0,06
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	0,02	(0,21)	0,13	0,05	0,06
Dividende attribué à chaque action					
IV - Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales)					

CHAPITRE X. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1. Capitaux de l'émetteur

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH n'est pas, à ce jour, liée par d'éventuels engagements d'investissements fermes. Dans l'hypothèse où des investissements importants excédant les capacités actuelles de SOCIÉTÉ DE TAYNINH seraient envisagés, le Conseil d'Administration pourrait être amenée à utiliser les autorisations qui lui ont été accordées par l'Assemblée Générale du 29 mai 2008 et ainsi procéder à des augmentations de capital immédiates ou à terme.

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

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

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

10.2 Flux de trésorerie

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

Libellés	2007	2008
Emprunts et dettes financières divers	273	-
Dettes sur Immobilisations	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 377	45.344
Dettes fiscales	385	440
TOTAL	57.035	45.784

10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement

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

10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux

Néant.

10.5 Sources de financement

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

CHAPITRE XI. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

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

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

CHAPITRE XII. INFORMATION SUR LES TENDANCES

En 2009, la Société entend poursuivre ses recherches d'investissements.

CHAPITRE XIII. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

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

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

14.1 Conseil d'Administration

14.1.1 Composition du conseil d'Administration

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

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

14.1.2 Synthèse sur la situation des administrateurs

<i>Nom :</i>	Catherine Pourre
<i>Adresse professionnelle :</i>	7 place du Chancelier Adenauer - 75016 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	12 juillet 2006 en qualité d'administrateur et 26 juillet 2006 en qualité de Président et Directeur Général
<i>Date d'échéance du mandat :</i>	Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2009
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société au cours du dernier exercice :</i>	Président du conseil d'administration et Directeur Général
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Président du conseil d'administration et Directeur Général
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Membre du Directoire d'Unibail-Rodamco et Directeur Exécutif Fonctions Centrales du Groupe Unibail-Rodamco
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail-Rodamco :</i>	Président Directeur Général d'Unibail-Rodamco Finance Président de la SAS Doria Membre du Directoire de Rodamco Europe N.V. Administrateur d'U&R Management BV Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-expos Président de la SAS Unibail Management Gérant d'Espace Expansion Immobilière Administrateur de Comexposium SA, Unibail-Rodamco Participations et Viparis-Palais des Congrès de Paris, Représentant permanent de Doria au Conseil d'administration de Viparis-Porte de Versailles
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail-Rodamco :</i>	Néant

<i>Mandats échus exercés au cours des cinq dernières années :</i>	<p>Directeur Général Adjoint d'Unibail SA en charge de la Direction des Finances, des Ressources Humaines, des Technologies de l'Information, du Département Juridique et du Département Ingénierie Immobilière, Membre du Comité Exécutif</p> <p>Directeur Général Délégué de la SAS Groupe Expositum Holding</p> <p>Représentant permanent de la SAS Groupe Expositum Holding au Conseil de Surveillance de la SA SIAL et au Directoire d'Expositum SA</p> <p>Représentant permanent de la SAS Doria aux Conseils d'Administration d'Exosima et d'Intermat</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de SE SMP</p> <p>Directeur Général Délégué de la Société de Tayninh (du 12 juillet 2006 au 26 juillet 2006) et de la SAS Doria</p> <p>Administrateur d'Expositum, d'Européenne de Salons, d'Expogestion, de la Société d'exploitation du Parc des Expositions de la ville de Paris (aujourd'hui Viparis – Porte de Versailles)</p>
---	--

<i>Nom:</i>	Bernard Fournier Airaud
<i>Adresse professionnelle :</i>	7 place du Chancelier Adenauer - 75016 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	12 juillet 2006
<i>Date d'échéance du mandat :</i>	Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2008 Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de renouveler le mandat d'administrateur de Bernard Fournier Airaud pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale appelé à statuer sur les comptes 2014.
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société au cours du dernier exercice :</i>	Administrateur
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Administrateur
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Unibail-Rodamco, Directeur Finance France
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail-Rodamco :</i>	Président de la SAS ERAKIS (filiale 100% Unibail-Rodamco) Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-expos et de la SA Salon International de l'Alimentation – SIAL Administrateur de Unibail-Rodamco Finance. Représentant permanent de Espace Expansion Immobilière au Conseil d'administration d'Intermat
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail-Rodamco :</i>	Néant.
<i>Mandats exercés au cours des cinq dernières années :</i>	Président du Conseil d'Administration de la Société de Tayninh/ Président de la SAS Doria (jusqu'au 3.02.03) / Président du Conseil d'Administration de la SA du Triangle des Gares (jusqu'au 25.10.04) / Administrateur de la SA Borée (jusqu'au 20.05.04), de la SA Nice Etoile (jusqu'au 20.05.05), SA S.E du Carrousel du Louvre (jusqu'au 12.12.03), de la SA Capricorne (jusqu'au 09.04.03), SA Etudes et Valorisation Immobilière (jusqu'au 24.10.04), de la SA Omnifinance (jusqu'au 21.07.03).

<i>Nom :</i>	David Zeitoun
<i>Adresse professionnelle :</i>	7 place du Chancelier Adenauer 75016 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	12 juillet 2006
<i>Date d'échéance du mandat :</i>	Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2011
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société au cours du dernier exercice :</i>	Administrateur

Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :	Administrateur
Fonctions principales exercées en dehors de la Société :	Directeur Juridique Groupe Unibail-Rodamco
Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail-Rodamco :	Administrateur de la SAS Unibail-Rodamco Participation Administrateur de la SAS Unibail-Rodamco Finance Représentant permanent de Comexposium (anciennement SAS WAIMEA) au Conseil d'administration d'Intermat Administrateur de la Société foncière du 4-6 rue Louis Armand .
Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail-Rodamco	Néant
Mandats exercés au cours des cinq dernières années :	Représentant permanent d'Exposium SA au conseil d'administration de Seapex Holding (jusqu'au 28.12.05) Représentant permanent de Seapex Holding (société dissoute) aux conseils d'EXPOSIMA SA (jusqu'au 10.01.06) et d'INTERMAT SA (jusqu'au 18.01.06)

A la connaissance de la Société, aucun des administrateurs :

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

14.2 Expertise des membres du conseil d'administration

Madame Catherine Pourre (52 ans) est, depuis le 26 juin 2007, membre du Directoire et Directeur Exécutif Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco.

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

Monsieur Bernard Fournier Airaud (60 ans), est Directeur Finance France du Groupe Unibail-Rodamco. Ingénieur de l'Institut Industriel du Nord (IDN) et titulaire d'une licence de Sciences Économiques, il a débuté son parcours professionnel en tant que Directeur Informatique avant de s'orienter vers l'organisation, la gestion administrative des opérations et la comptabilité, notamment pour le Groupe Diners Club International et le Groupe Suez.

Monsieur David Zeitoun (40 ans), est Directeur Juridique du Groupe Unibail-Rodamco. Titulaire d'un DESS Droit de la Construction et de l'Urbanisme et d'une maîtrise de Droit Privé (option Droit des Affaires), il a débuté sa carrière en tant que Juriste de la foncière et promoteur de logements Efidis (Groupe Crédit Foncier) puis de Responsable Juridique du Cnit (C.G.I.S – Cie Générale des Eaux).

14.3 Conflits d'intérêts

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

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

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

CHAPITRE XV. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Après avoir rappelé que les mandataires sociaux actuels ne perçoivent aucune rémunération d'aucune sorte de la Société, le Conseil d'Administration a décidé d'appliquer ces recommandations, sans exception, à compter du 31 décembre 2008².

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

15.1 Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général

15.1.1 Au sein de la Société de Tayninh

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

Depuis sa nomination en juillet 2006, Mme Catherine POURRE, Président Directeur Général de la Société de Tayninh n'a perçu aucune rémunération directe ou avantage de toute nature au titre de ses fonctions exercées dans la Société de Tayninh.

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

Président Directeur Général de Société de Tayninh	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnité due à raison de la cessation de fonction		Clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Mme Catherine POURRE Début de mandat : 26 juillet 2006 Fin de mandat : AG statuant sur les comptes 2009		x		x		x		x

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

² Voir communiqué de presse publié le 23 décembre 2008, à consulter sur le site Internet de la Société.

15.1.2 Au sein d'Unibail-Rodamco, Société mère de la Société de Tay Ninh

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

Rémunération, stock-options et actions (avant impôts et cotisations sociales) attribuées à Mme Catherine Pourre, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco, dues au titre des exercices considérés (Tableau n° 1 Recommandations AMF / Afep-Medef)		
	Année 2007 (en €)	Année 2008 (en €)
Rémunération fixe ¹	322 915	400 000
Incentive court terme (STI) ²	330 000	190 000
Cotisation de retraite	24 050	51 366
Autres avantages	7 873	12 845
Jetons de présence	0	0
Rémunération versée au titre de l'année	684 838	654 211
Variation 2008 vs 2007 en %		-4,5 %
Valorisation des stock-options (IFRS) attribuées au titre de l'année fiscale (détaillées au tableau n°4)	294 000	255 000
Variation 2008 vs 2007 en %		- 13,3 %
Valorisation des actions de performance (IFRS) attribuées au titre de l'exercice fiscal	99 900	
TOTAL	1 078 738	909 211
Variation 2008 vs 2007 en %		- 15,7 %

¹ Le montant brute de la rémunération annuelle fixe de chaque membre du Directoire d'Unibail-Rodamco a été fixé à 400 000 € le 26 juin 2007. Ce montant est demeuré inchangé en 2008 et ne sera pas modifié en 2009.

² Incentive court terme du au titre de l'année N payable l'année N+1

Tous les membres du Directoire ont une voiture de société et bénéficient de l'assurance complémentaire mutuelle Groupe ainsi que d'une assurance chômage (type GSC pour les membres français). Ils peuvent souscrire au Plan Épargne Entreprise. Aucun montant n'est refacturé à la Société par le groupe Unibail-Rodamco à ce titre.

Les membres du Directoire ne bénéficient pas de l'intéressement et de la participation. Ils ne bénéficient d'aucune indemnité de départ contractuelle ni d'aucune clause contractuelle d'indemnisation au titre d'une clause de non-concurrence.

Détails de la rémunération (avant impôts et cotisations sociales) de Mme Catherine POURRE, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco (Tableau n° 2 Recommandations AMF / Afep-Medef)				
	Année fiscale 2007 (en €)		Année fiscale 2008 (en €)	
	Montant dû au titre de 2007	Montant réglé en 2007	Montant dû au titre de 2008	Montant réglé en 2008
Rémunération fixe	322 915	322 915	400 000	400 000
Incentive court terme (STI)	330 000	200 000	190 000	330 000
Cotisation de retraite	24 050	24 050	51 366	51 366
Autres avantages	7 873	7 873	12 845	12 845
Jetons de présence	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL	684 838	554 838	654 211	794 211
Incentive long terme (LTI) -Stock-options attribuées- Valorisation IFRS	294 000	294 000	255 000	255 000
Actions de performance-Valorisation IFRS	99 900	99 900	0	0
TOTAL	1 078 738	948 738	909 211	1 049 211

- **Stock-options et actions de performance**

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

Toutes les stock-options attribuées en 2008 (Plan n° 5 Performance) aux membres du Directoire d'Unibail-Rodamco, sont sans décote et soumises à condition de performance. Le droit de lever les stock-options est subordonnée au fait que la performance boursière globale d'Unibail-Rodamco devra être strictement supérieure en pourcentage à la performance de l'indice de référence EPRA sur la période de référence (à savoir la période entre la date d'attribution des stock-options par le Conseil de Surveillance et/ou Directoire et le dernier jour de cotation précédant la date de levée des stock-options par le bénéficiaire, se situant au plus tôt au terme de la quatrième année et, au plus tard, à la fin de la durée du plan, à savoir à la fin de la septième année).

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

L'attribution de stock-options Unibail-Rodamco à Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco est présentée en détail dans le tableau ci-dessous selon le tableau issu des recommandations AMF/Afep-Medef. L'attribution 2008 aux membres du Directoire d'Unibail-Rodamco a diminué en valeur par rapport à 2007.

Options d'achat ou de souscription d'actions attribuées à Mme Catherine POURRE, Directeur Exécutif Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco, durant les exercices fiscaux 2007 et 2008 (Tableau n° 4 Recommandations AMF / Afep-Medef)					
Numéro de Plan	Plan n° 5 performance		Plan n° 5 performance		
Date de l'attribution	10 octobre 2007		23 octobre 2008		
Période d'exercice	10 octobre 2011 au 10 octobre 2014		23 octobre 2012 au 23 octobre 2015		
Prix d'exercice par stock-option	180,36		130,27		
Valorisation par stock-option, norme IFRS	14,7 €		8,5 €		
Catégories de stock-options	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote		Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote		
	Nombre de stock-options attribuées	Valorisation des stock-options attribuées, norme IFRS	Nombre de stock-options attribuées	Valorisation des stock-options attribuées, norme IFRS	Variation 2008 vs 2007
	20 000	294 000 €	30 000	255 000	- 13,3 %

Options d'achat ou de souscription d'action attribuées durant l'exercice fiscal 2009 à Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco (article L 225-184 du Code de commerce)

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

Toutes les stock-options attribuées en 2009 (Plan n° 5 Performance) ont les mêmes caractéristiques que celles attribuées en 2008 : il n'y a pas de décote sur le cours de l'action et elles sont soumises strictement à la même condition de performance (voir ci-dessus). Les attributions aux membres du Directoire d'Unibail-Rodamco sont soumises aux mêmes conditions qu'en 2008, c'est-à-dire aux points (i) à (iv) ci-dessus, comme il ressort du tableau suivant.

	Mme Catherine Pourre Directeur Exécutif Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco (depuis le 26 juin 2007)	
Numéro de Plan	Plan n° 5 performance	
Date de l'attribution	13 mars 2009	
Période d'exercice	13 mars 2013 au 12 mars 2016	
Prix d'exercice par stock-options	99,42	
Valorisation de stock-option selon norme IFRS *	6,5 €	
Catégories de stock-options	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote	
	Nombre de stock-options attribuées	Valorisation des stock-options attribuées, norme IFRS
	25 000	162 500 €

* Valorisation réalisée par un Cabinet d'experts indépendants Towers Perrin dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés selon les normes IFRS (modèle Monte-Carlo).

Détails des stock-options Unibail-Rodamco exercées par Mme Catherine POURRE durant l'exercice fiscal 2008
– (article L 225-184 du Code de commerce)

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

N° et date du Plan	Nombre de stock-options exercées pendant l'année fiscale	Prix d'exercice
Plan Performance n° 3 Tranche n° 1- 15/10/2003	9 679	53,88 €/stock-option

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

- **Détails des actions de performance Unibail-Rodamco attribuées ou devenant disponibles pour Mme Catherine POURRE, durant l'exercice fiscal 2008**
(article L 225-184 du Code de commerce)

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

Actions de performance Unibail-Rodamco attribuées durant l'exercice fiscal 2008					
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Critère de Performance
Aucune attribution					

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

Actions de performance Unibail-Rodamco devenues disponibles* durant l'exercice financier 2008		
Numéro de Plan et date	Nombre d'actions devenues disponibles	Critère d'acquisition
Aucune		

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

- Nombre d'actions/stock-options/actions de performance Unibail-Rodamco détenues par Mme Catherine POURRE au 13 mars 2009 (Art 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004)

Actions Unibail-Rodamco détenues	Stock-options non exercées	Actions de performance en période de conservation
8 160	161 391	1 261

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

La situation des membres du Directoire d'Unibail-Rodamco en matière de contrat de travail et de régime de retraite supplémentaire reflète le caractère franco-néerlandais du Groupe avec des pratiques et des normes qui peuvent différer de celle applicables en France. Ainsi, les mandataires sociaux d'Unibail-Rodamco, à l'exception du Président du Directoire d'Unibail-Rodamco, disposent d'un contrat de travail conformément à la pratique aux Pays-Bas au titre notamment de leur activité dans ce pays. Ils bénéficient également du régime hollandais de retraite supplémentaire.

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

Pour ce qui concerne le régime de retraite supplémentaire, Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco bénéficie d'un régime de retraite à cotisations définies. L'ensemble des cotisations de retraite 2008 figurent dans la ligne « cotisations de retraite » des tableaux 1 et 2 ci-dessus (cf p 22 et 23 du présent document de référence).

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

15.2 Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs

15.2.1 Au sein de la Société de Tayninh

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

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les Administrateurs (Tableau n°3 Recommandations AMF / Afep-Medef)					
		Année 2007 (en €)		Année 2008 (en €)	
		David ZEITOUN	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0	0	0
Bernard FOURNIER-AIRAUD	Jetons de présence	0	0	0	0
	Autres rémunération	0	0	0	0

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

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

- **Stock-options et actions de performance**

- **Détails des actions de performance Unibail-Rodamco attribuées ou devenant disponibles durant l'exercice fiscal 2008 (article L 225-184 du Code de commerce)**

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

Actions de performance Unibail-Rodamco attribuées durant l'exercice fiscal 2008					
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Critère de Performance
Aucune attribution					

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

Actions de performance Unibail-Rodamco devenues disponibles* durant l'exercice financier 2008		
Numéro de Plan et date	Nombre d'actions devenues disponibles	Critère d'acquisition
Aucune		

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

- **Nombre d'actions/stock-options/actions de performance Unibail-Rodamco détenues par les Administrateurs de la Société de Tayninh au 13 mars 2009 (Art 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004)**

Noms	Actions Unibail-Rodamco détenues	Stock-ptions non exercées	Actions de performance en période de conservation
M. Bernard Fournier-Airaud	25.452	25.907	0
M. David Zeitoun	0	42.953	100

Ces deux administrateurs de la Société de Tayninh n'ont pas exercé de levée de stock-option Unibail-Rodamco au cours de l'exercice 2008.

• Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions Unibail-Rodamco au 13 mars 2009

	Plan no.2	Plan no.2	Plan no.3	Plan no.3	Plan no.3	Plan no.4	Plan no.5	Plan no.5	Plan no.5
Date du plan	Tranche 2001	Tranche 2002	Tranche 2003 +Performance (1)	Tranche 2004 + Performance (1)	Tranche 2005 + Performance (1)	Tranche 2006 +Performance	Tranche 2007 + Performance	Tranche 2008 +Performance	Tranche 2009 + Performance
Date du Conseil d'administration ou du Directoire d'Unibail-rodamco	09/10/01 ⁽²⁾	09/10/02 ⁽²⁾	15/10/03 ⁽²⁾	13/10/04 ⁽²⁾	14/12/05	11/10/06	11/10/07	23/10/08	13/03/09
Nombre d'actions Unibail-Rodamco pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires Sociaux de la Société de Tay Ninh									
C.Pourre ⁽³⁾	-	-	63 631	-	15 000	20 000	20 000	30 000	25 000
D.Zeitoun	7 636	9 545	9 545	6 363	6 000	4 500	5 000	3 500	4 000
B.Fournier-Airaud	-	12 726	-	7 636	-	4 000	4 000	3 500	4 000

(1) Les valorisations de ces stock-options ont été effectuées en prenant compte la condition de performance sur la partie des stock-options concernées.
 En 2005, la valorisation effectuée par le cabinet indépendant Towers Perrin représente un montant total de 4.961.000 euros pour les attributions 2005.
 En 2006, la valorisation effectuée par le cabinet indépendant Towers Perrin représente un montant total de 4.276.000 euros pour les attributions 2006.
 En 2007, la valorisation effectuée par le cabinet indépendant Towers Perrin représente un montant total de 8.802.000 euros pour les attributions 2007.
 En 2008, la valorisation effectuée par le cabinet indépendant Towers Perrin représente un montant total de 5.874.077 euros pour les attributions 2008.
 En 2009, la valorisation effectuée par le cabinet indépendant Towers Perrin représente un montant total de 3.246.172 euros pour les attributions 2009.

(2) Après pris en compte de l'ajustement intervenu le 7 janvier 2005.

(3) Membre du Directoire d'Unibail-Rodamco depuis le 26 juin 2007

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

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

15.2.3 Autres Informations

- **10 plus importantes attributions et 10 plus importants exercices de stock-options au cours de l'exercice financier 2008 (pour les salariés non mandataires sociaux) (art. L 225-184 du Code de commerce).**

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

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

16.1 Echéance du mandat des administrateurs

Voir paragraphes 14.1 du présent document de référence.

16.2 Contrats de service

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

16.3 Comité d'audit

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

16.4 Gouvernement d'entreprise

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

Pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L 225.37 du Code de commerce, la Société de Tayninh se réfère au dit Code Afep-Medef, tel qu'il a été publié dans sa version consolidée de décembre 2008 et de la recommandation AMF qui l'a complétée.

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

- l'établissement en 2008 d'un règlement intérieur du Conseil d'Administration,
- la nomination d'administrateurs indépendants à proportion d'un tiers des membres du Conseil,
- la limite des mandats d'Administrateurs à 4 ans,
- la constitution de comités spécialisés,

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

Leur mise en place pourrait intervenir dans le courant de l'exercice 2009 au regard de l'activité opérationnelle effective de la Société.

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

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

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

Le présent rapport a été préparé avec l'appui du Directeur de l'Audit Interne et du Directeur juridique du Groupe Unibail-Rodamco. Le 26 mars 2009, le Conseil d'Administration a approuvé le présent rapport conformément à l'article L 225-37 du Code de Commerce.

16.5.1. Organisation des travaux des organes d'administration

Structure juridique

La Société de Tayninh est administrée par un Conseil d'Administration, qui, conformément aux dispositions légales et statutaires a pour fonction de déterminer les orientations de l'activité et de veiller à leur mise en œuvre. Depuis le changement de contrôle de la Société, le Conseil est constitué de trois administrateurs personnes physiques : Catherine POURRE, Président Directeur Général ; Bernard FOURNIER AIRAUD ; David ZEITOUN.

Il sera proposé aux actionnaires réunis pour statuer sur les comptes de l'exercice 2008 de renouveler le mandat d'administrateur de Bernard Fournier-Airaud qui arrive à expiration, pour une durée de 6 ans.

16.5.2. Règles de fonctionnement du Conseil d'Administration

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

En 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni trois fois, les 28 mars, 22 juillet et 28 novembre.

Le Conseil a débattu et pris les décisions relatives à l'arrêté des comptes annuels et l'affectation du résultat et l'arrêté des comptes semestriels. Lors de sa réunion du 28 mars 2008, le Conseil a procédé à une autoévaluation de ses performances et fixer le cadre de son fonctionnement en tenant compte de l'absence d'activité effective de la Société. Le Conseil d'Administration réunie le 28 novembre 2008 a examiné les recommandations Afep-Medef du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées et a décidé l'adhésion à ces recommandations, étant rappelé que les mandataires sociaux actuels ne perçoivent aucune rémunération.

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

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

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre des exercices 2006, 2007 et 2008. Par ailleurs, il est rappelé que les mandataires sociaux actuels ne perçoivent aucune rémunération d'aucune sorte de la Société.

16.5.3. Comités spécialisés et limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

Comité d'Audit

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

Pouvoirs du Président Directeur Général

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

16.5.4. Le dispositif de contrôle interne

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

- Veiller à ce que les actes de gestion, de réalisation et de suivi des opérations d'investissements et de désinvestissements s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, dans le respect des lois et règlements applicables,
- Vérifier que les informations comptables et financières et de gestion communiquées aux organes sociaux reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

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

Le référentiel de procédures est composé notamment :

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

Les principaux risques couverts par ce dispositif sont :

Les risques liés à la protection des actifs

La société ne dispose pas d'actifs corporels au 30 novembre 2008.

Les risques financiers

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

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

Les risques juridiques

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

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

Les risques informatiques

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

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

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

Les rapprochements bancaires sont réalisés quotidiennement.

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la SOCIETE DE TAYNINH et en application des dispositions de l'article L 225-235 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L 225-37 du Code de Commerce, au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2008.

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

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observations à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

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

Levallois-Perret et Paris, le 26 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

CONSTANTIN ASSOCIES

Françoise CONSTANT

HOCHE AUDIT

Dominique JUTIER

CHAPITRE XVII. SALARIÉS

17.1 Effectifs

Néant

17.2 Participations et stock-options des mandataires sociaux

- Participations :

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

Les actions détenues par chacun des trois administrateurs sont passées en vote double, conformément à l'article 33 des statuts qui prévoit l'attribution d'un droit de vote double à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

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

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

17.3 Intéressement des salariés

17.3.1 Contrats d'intéressement et de participation

Néant.

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

Néant.

CHAPITRE XVIII. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Répartition du capital et des droits de vote

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

Actionnaires	Au 26/07/2006		Au 31/11/2006		Au 30/11/2007		Au 30/11/2008	
	Actions	Droits de vote						
UNIBAIL-RODAMCO	3.223.402 (97,68%)	3.223.402 (97,60%)	8 926 344 (97,68%)	8.926.344 (97,65%)	8 926 344 (97,68%)	8.926.344 (97,65%)	8 926 344 (97,68%)	11.984.746 (98,24%)
Public	76.598 (2,32 %)	79.373 (2,40 %)	212 118 (2,32 %)	214.893 (2,35 %)	212 118 (2,32 %)	214.893 (2,35 %)	212 118 (2,32 %)	215.043 (1,76 %)
TOTAL	3.300.000 (100,00%)	3.302.775 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	9.140.737 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	9.140.737 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	12.199.789 (100,00%)

Conformément à l'article 33 des statuts, 3 058 402 actions détenues par Unibail-Rodamco sont passées en vote double le 8 septembre 2008. Il est rappelé qu'un droit de vote double est attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Unibail-Rodamco a notifié à la société, avoir franchi le seuil statutaire de 98% de droits de vote.

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

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

18.2 Contrôle de la Société

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH est contrôlée par Unibail Rodamco qui détient, au 30 novembre 2008, 97,68% du capital et 98,24% des droits de vote de SOCIÉTÉ DE TAYNINH.

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

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

18.3 Pactes d'actionnaires et action de concert

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

CHAPITRE XIX. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

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

- une convention de prestations et d'assistance intragroupe conclue le 1^{er} janvier 2008 avec la société Unibail Management, incluant une autorisation de domiciliation de son siège social au 7, place du Chancelier Adenauer - Paris (75016) à effet du 9 mai 2008.
- une convention de trésorerie intragroupe conclue le 17 juillet 2006 avec la société Unibail-Rodamco (anciennement Unibail Holding).

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

Par ailleurs, les conventions courantes suivantes, ont pris fin au cours de l'exercice 2008 :

- la convention de prestations et d'assistance intragroupe conclue le 12 juillet 2006 avec la société Unibail Management.
- la domiciliation de son ancien siège social au 5, boulevard Malesherbes- Paris (75008) conclue le 12 juillet 2006 avec Unibail Management.

19.1 Convention de prestations et d'assistance

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

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

Rémunération des missions : 60.000 euros H.T. (révisable au 1^{er} janvier sur la base de l'indice ICC)

Durée et Résiliation : la convention est conclue du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008 et est renouvelable tacitement par période d'un an sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois.

19.2 Domiciliation

La Société est autorisée à domicilier son siège social au 7, place du Chancelier Adenauer – Paris (75016) sans limitation de durée et à titre gratuit.

19.3 Convention de trésorerie

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

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie décrite au paragraphe 6.1.2 « Stratégie et politique d'investissement », la Société pourrait être amenée à entretenir des relations contractuelles plus significatives avec son actionnaire majoritaire ou d'autres sociétés de son groupe.

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

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

20.1 Informations financières historiques

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

Les comptes sociaux en normes françaises pour l'exercice clos le 30 novembre 2007 figurent dans le document de référence 2007 de la Société déposé le 31 mars 2008 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

20.2 Comptes annuels au 30 novembre 2008

20.2.1 Bilan au 30 novembre 2008

ACTIF	Brut	Amort. Dépréciations	(12 mois) 30/11/2008	(12 mois) 30/11/2007
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Autres Immobilisations Financières	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	-	-	-	-
Autres créances	17.632.013	-	17.632.013	17.119.429
Capital appelé, non versé	-	-	-	-
Disponibilités	463	-	463	385
Charges constatées d'avance	5980	-	5.980	5.980
TOTAL ACTIF CIRCULANT	17.638.456	-	17.638.456	17.125.794
TOTAL GENERAL	17.638.456	-	17.638.456	17.125.794
			(12 mois) 30/11/2008	(12 mois) 30/11/2007
PASSIF				
Capital social			15.078.462	15.078.462
Primes d'émission, de fusion, d'apport			461.679	461.679
Réserve légale			201.233	201.233
Autres réserves			2.577.313	2.577.313
Report à nouveau			-1.249.928	-1.677.584
Résultat de l'Exercice			523.913	427.656
CAPITAUX PROPRES			17.592.672	17.068.759
Emprunts et dettes financières divers				273
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			45.344	56.377
Dettes fiscales et sociales			440	385
DETTES			45.784	57.035
TOTAL GENERAL			17.638.456	17.125.794

20.2.2 *Compte de Résultat au 30 novembre 2008*

	(12 mois)	(12 mois)
	30/11/2008	30/11/2007
COMPTE DE RESULTAT		
Production vendue de services	-	-
CHIFFRES D'AFFAIRES	-	-
Autres achats et charges externes	139.316	150.492
Impôts,taxes et versements assimilés	1.355	336
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	140.671	150.828
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION	-140.671	-150.828
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	664.584	578.484
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	664.584	578.484
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		-
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	-	-
2 - RESULTAT FINANCIER	664.584	578.484
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	523.913	427.656
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	664.584	578.484
TOTAL DES CHARGES	140.671	150.828
5 - BENEFICE OU PERTE	523.913	427.656

20.2.3 *Tableau des flux de trésorerie*

	30/11/2008	30/11/2007
Résultat brut d'exploitation	-140 671	-150 828
Résultat financier hors dotations, reprises de prov. sorties d'actifs		
Intérêts Unibail-Rodamco	664 584	578 484
Résultat exceptionnel hors dotations, reprises prov. opé. sur capital		
Impôt sur les bénéfices		
Capacité d'autofinancement	523 913	427 656
Variation des créances d'exploitation		8 017
Variation des dettes d'exploitation	-10 978	-289 415
Variation du Besoin en fonds de roulement	-10 978	-281 398
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	512 935	146 258
Cession d'immobilisations financières		
Acquisitions d'immobilisations financières		
Variation nette des prêts, créances rattachées et a/immob financières		
Variation des dettes sur immobilisations		
Variation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco	152 000	
Affectation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco à l'investissement	- 13 279 200	
Variation des créances sur compte courant Unibail-Rodamco	- 664 584	
Flux de trésorerie générés par l'investissement	- 13 791 784	0
Augmentation de capital		13 720 385
Réduction de capital		
Augmentation des dettes financières		
Remboursement des dettes		
Variation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco	13 279 200	- 13 279 200
Variation des créances sur compte courant Unibail-Rodamco		- 578 484
Flux de trésorerie affectés au financement	13 279 200	- 137 299
VARIATION DE TRESORERIE	351	8 959
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	- 272	-9 231
Trésorerie à la clôture de l'exercice	79	-272

20.2.4 Annexes aux comptes annuels 2008

Exercice clos le 30 novembre 2008, durée de l'exercice 12 mois

- Total du bilan : 17 638 457 Euros
- Résultat : 523 913 Euros

1 – Faits caractéristiques

Principaux événements 2006 :

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

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

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

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

Principaux événements 2007 :

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

Principaux événements 2008 :

Aucun fait majeur n'est intervenu au cours de l'année 2008.

2 - Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.1 Créances

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

2.2 Disponibilités

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

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

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

3.1.1 Etat des créances :

	Montant	Échéance à moins d'un an
Etat des créances		
Compte courant Unibail Rodamco	17 632 013	17 632 013
TOTAL	17 632 013	17 632 013

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

3.1.2 Etat des charges constatées d'avance :

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

3.2. Notes sur le passif (en euros) :

3.2.1 Capital social :

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

Variation des capitaux propres :

Rubriques	01/12/2007	Augmentation	Diminution	30/11/2008
Capital social	15 078 462	-	-	15 078 462
Capital social appelé non versé	-	-	-	-
Prime d'émission d'actions	41 923	-	-	41 923
Primes de fusion	419 756	-	-	419 756
Réserve légale	201 233	-	-	201 233
Autres réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	2 577 313	-	-	2 577 313
Report à nouveau débiteur	(1 677 584)	427 656		(1 249 928)
Résultat de l'exercice 2007	427 656	-	427 656	-
Résultat au 30 novembre 2008	-	523 913	-	523 913
TOTAL	17 068 759	951 569	427 656	17 592 672

3.2.2 Etat des dettes :

	Montant	Échéance à moins d'un an	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans
Etat des dettes			
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachées	45 344	45 344	-
Dettes fiscales et sociales	440	440	-
TOTAL	45 784	45 784	-

3.2.3 Etat des charges à payer :

Montant des charges à payer inclus dans les postes du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés, charges à payer	45 344 (
(1) ce poste se compose principalement de 43 KE d'honoraires des commissaires aux comptes	

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

3.3.1 Achats et charges externes :

Libellés	30/11/2008	31/11/2007
Honoraires de gestion	114 816	135 634
Autres honoraires	-	-
Prime d'assurance	-	1 137
Frais bancaires	10 525	9 568
Frais de publications	9 968	1 908
Frais administratifs	4 007	2 245
TOTAL	139 316	150 492

3.3.2 Impôts et taxes :

Libellés	30/11/2008	31/11/2007
Taxe professionnelle	55	336
Impôts de bourse	1 300	-
TOTAL	1 355	336

3.3.3 Résultat financier :

Charges financières :

Libellés	30/11/2008	31/11/2007
Intérêts bancaires	-	-
Intérêts des autres dettes	-	-
Total des charges financières	-	-

Produits financiers :

Libellés	30/11/2008	31/11/2007
Revenus de la trésorerie	664 584	578 484
Total des produits financiers	664 584	578 484
Résultat financier	664 584	578 484

3.3.4 Résultat exceptionnel :

Charges exceptionnelles :

Libellés	30/11/2008	30/11/2007
Charges exceptionnelles sur opération en capital	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-

Produits exceptionnelles :

Libellés	30/11/2008	30/11/2007
Produits exceptionnels sur opération de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opération en capital	-	-
Total des charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel	-	-

3.3.5.1 Engagements hors bilan : Néant

3.3.6 Impôts :

Libellés	30/11/2008	30/11/2007
Impôt sur les bénéfices	-	-
Total des impôts	-	-

Au 30 novembre 2008, le montant du report déficitaire s'élève à 1 461 769 euros après imputation du bénéfice fiscal de l'exercice soit : 523 913 euros.

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

4. Informations diverses

4.1 Société mère consolidante : La société est intégrée dans le périmètre de consolidation, par intégration globale, de la société Unibail-Rodamco SA – 7 Place du Chancelier Adenauer – Paris 16^{ème}.

4.2 Engagements financiers : Néant

4.3 Rémunérations des dirigeants : Néant

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

5. Tableau des filiales et des participations

Néant

6. Honoraires des commissaires aux comptes :

	Constantin Associés				Sa Hoche Audit			
	Année 2008		Année 2007		Année 2008		Année 2007	
	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%
AUDIT *								
Commissariat des comptes, Certification, examen des comptes								
Semestriels et annuels	21 528	100	21 528	100	21 528	100	21 528	100
Sous-total	21 528	100	21 528	100	21 528	100	21 528	100
AUTRES PRESTATIONS								
Sous-total	-		-		-		-	
TOTAL	21 528	100	21 528	100	21 528	100	21 528	100

20.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 novembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société DE TAYNINH, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,

- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

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

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

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

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

Levallois-Perret et Paris, le 26 mars 2009

Les commissaires aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES

HOCHE AUDIT

Françoise CONSTANT

Dominique JUTIER

20.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Levallois-Perret et Paris, le 26 mars 2009

Les commissaires aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES

HOCHÉ AUDIT

Françoise CONSTANT

Dominique JUTIER

20.5 Informations financières trimestrielles

Le chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2009 reste non significatif, la société n'ayant pas d'activité opérationnelle.

20.6 Politique de distribution de dividendes

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

20.7 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

20.8 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Depuis le 1^{er} décembre 2007, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu.

CHAPITRE XXI. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1 Capital social

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

A la date du dépôt du présent document de référence, 3.061.326 actions bénéficient d'un droit de vote double. Le nombre total de droits de vote est donc de 12 199 789.

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

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

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

La suppression du droit de vote double sera proposée lors de la prochaine Assemblée Générale des Actionnaires qui se réunira pour statuer sur les comptes de l'exercice 2008.

21.1.1 Capital autorisé non émis

L'Assemblée Générale Mixte réunie le 29 mai 2008 a consenties les autorisations suivantes au Conseil d'Administration à l'effet de procéder, dans la limite d'un montant global maximal de 500 000 000 € en nominal, à une ou plusieurs augmentations de capital pour une durée de 26 mois dans les termes ci-après :

Tableau récapitulatif des autorisations d'augmentation de capital (au 30 novembre 2008)

<i>Nature de l'autorisation</i>	<i>Date de l'Assemblée</i>	<i>Montant maximum de l'augmentation de capital ou de l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances pouvant résulter de l'émission</i>	<i>DPS</i>	<i>Durée**</i>	<i>Montant utilisé</i>
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (avec droit préférentiel de souscription)	AGM du 29 mai 2008	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	oui	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 29 mai 2008	500.000.000* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	non	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature (sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 29 mai 2008	Apport en nature : 10% du capital social à la date de l'opération	non	26 mois	Non utilisée
Augmentation du nombre d'actions ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital (avec ou sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 29 mai 2008	Dans la limite de 15% de l'émission initiale	-	26 mois	Non utilisée

<i>Nature de l'autorisation</i>	<i>Date de l'Assemblée</i>	<i>Montant maximum de l'augmentation de capital ou de l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances pouvant résulter de l'émission</i>	<i>DPS</i>	<i>Durée**</i>	<i>Montant utilisé</i>
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	AGM du 29 mai 2008	500.000.000 €	-	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés (avec suppression du droit préférentiel de souscription).	AGM du 29 mai 2008	Limité à 2% du capital social*	non	26 mois	Non utilisée

* ce montant s'impute sur le plafond global de 500.000.000 d'euros décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2008.

** à compter de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 29 mai 2008

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

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

21.1.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2008 a autorisé le Conseil d'Administration, en application de l'Article L. 225-209 Code de commerce pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, dans la limite autorisée par la loi de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social, ajusté de toute modification survenue sur celui-ci pendant la période d'autorisation, pour permettre à la Société, notamment :

- (i) de réduire son capital par annulation de tout ou partie des actions ;
- (ii) de disposer d'actions pouvant être remises à ses dirigeants et salariés ainsi qu'à ceux des sociétés qui lui sont liées, dans le cadre de plans d'options d'achat d'actions, d'opérations d'attribution gratuite d'actions existantes ou de Plans d'Épargne Entreprise ou interentreprise ;
- (iii) de disposer d'actions pouvant lui permettant la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière ;
- (iv) de disposer d'actions pouvant être conservées et ultérieurement remises à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe (y compris les prises ou accroissements de participations) ;
- (v) d'animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité et, plus généralement la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur

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

Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale du 29 mai 2009, de renouveler cette autorisation. Le prix maximum d'achat sera de 3 €/action (hors frais) sur la base d'une valeur nominale de 1,65 €.

Bilan du programme de rachat d'actions du 1^{er} décembre 2007 au 30 novembre 2008

Au 30 novembre 2008, aucune action était auto-détenue par la Société.

Au titre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée Générale du 29 mai 2008, la Société n'a procédé à aucun rachat de titre.

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

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

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

21.1.4 Titres donnant accès au capital

Néant.

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

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

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

21.1.6 Evolution du capital social de la Société

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

*Ci-après « N/A »

** Réduction de capital motivée par des pertes

21.2 Dispositions statutaires

21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)

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

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

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

Conformément à l'article L 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assurer, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

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

21.2.3 *Droits de vote double (Article 33 des statuts)*

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

Il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale de supprimer le droit de vote double et de modifier en conséquence l'article 33 des statuts. La suppression du droit de vote double prendra effet après sa ratification par l'Assemblée spéciale des actionnaires bénéficiaires d'un droit de vote double. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires et de la ratification par l'Assemblée spéciale des actionnaires titulaires d'un droit de vote double prévues chacune le 29 mai 2009, un droit de vote simple serait désormais attaché à chaque action.

21.2.4 *Assemblées générales*

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

Conditions d'admissions (article 31 des statuts)

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

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

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

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

Sous réserve du droit de vote double³ accordé à tout actionnaire détenant des actions entièrement libérées depuis au moins deux ans sous forme nominative, aucune clause statutaire ou règlement de l'émetteur n'est susceptible d'avoir pour effet de retarder, de différer ou empêcher le changement de contrôle de la Société.

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

Tout actionnaire venant à détenir directement ou indirectement au sens des dispositions de l'article L 233-7 du Code de commerce un nombre d'actions représentant un pourcentage supérieur à deux pour cent (2%) du capital ou des droits de vote de la Société, ou de tout multiple entier de ce chiffre, doit informer la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée au siège de la société, du nombre d'actions et de droits de vote qu'il possède dans un délai de quinze jours à compter du franchissement dudit seuil. En cas de violation de cette obligation, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée seront privées de droit de vote dans les conditions prévues par l'article L 233-14 du Code de commerce. Tout actionnaire dont la participation dans la Société devient inférieure à l'un des seuils susvisés est également tenu d'en informer la Société dans le même délai.

³ La suppression du droit de vote double est proposée à la prochaine AGE

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE XXII. CONTRATS IMPORTANTS

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

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

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

Néant

CHAPITRE XXIV. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts ainsi que les états financiers sociaux de la Société pour les trois derniers exercices peuvent être consultés au siège social de la Société situé au 7 place du Chancelier Adenauer 75016 Paris (uniquement sur rendez-vous).

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

CHAPITRE XXV. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Il est rappelé que la totalité des participations et titres immobilisés ont été cédés au cours de l'exercice 2006. La Société de Tayninh ne détient aucune participation.

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

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

Les informations ci-après recensées sont celles publiées ou rendues publiques à compter du 1^{er} janvier 2008.

Date publication Numéro affaire/dépôt	Informations	Lieu de consultation
COMPTES ANNUELS – DOCUMENTS DE REFERENCE – INFORMATIONS REGLEMENTEES		
28/03/2008	Résultats annuels 2007	www.amf-france.org www.tayninh.fr
31/03/2008 Dépôt n° D.08-0175	Communiqué de mise à disposition du document de référence 2007 inclus : - le rapport financier annuel - le rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise - l'information relative aux honoraires des commissaires aux comptes - le document annuel d'information - le descriptif du programme de rachat d'actions	www.amf-france.org www.tayninh.fr
15/04/2008	Information financière trimestrielle relative au 1 ^{er} trimestre 2008	www.amf-france.org www.tayninh.fr
21/04/2008	Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale	www.amf-france.org www.tayninh.fr
29/05/2008	Résultats des votes de l'Assemblée Générale mixte du 29 mai 2008	www.tayninh.fr
31/07/2008	Communiqué de mise à disposition du rapport financier semestriel	www.amf-france.org www.tayninh.fr
15/10/2008	Information financière trimestrielle relative au 3 ^{ème} trimestre 2008	www.amf-france.org www.tayninh.fr
06/03/2009	Déclaration du nombre d'actions et de droit de vote	www.amf-france.org www.tayninh.fr

BALO / JOURNAL D'ANNONCES LEGALES		
23/01/2008 Bulletin n°10	Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2007	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
31/03/2008 Bulletin BALO n°39	Documents comptables annuels exercice 2007	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.tayninh.fr
14/04/2008 Bulletin BALO n°45	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
21/04/2008 Bulletin BALO n° 48	Avis de réunion valant avis de convocation de l'AGM du 29 mai 2008	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.tayninh.fr
09/05/2008	Avis de convocation de l'AGM du 29 mai 2008	Affiches Parisiennes n° 55 p 29
06/06/2008	Droits de vote au jour de l'Assemblée Générale du 29 mai 2008	Affiches Parisiennes n° 114 p 38
09/07/2008 Bulletin BALO n° 83	Approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 29 mai 2008 des comptes annuels clos au 30 novembre 2007	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
09/07/2008 Bulletin BALO n°83	Chiffre d'affaires du 2 ^{ème} trimestre 2008	http://balo.journal-officiel.gouv.fr
06/03/2009	Droits de vote	Affiches Parisiennes
GREFFE		
17/06/2008 Dépôt n° 27523	Comptes annuels clos le 30 novembre 2006	www.infogreffe.fr
17/06/2008 Dépôt n° 53748	Extrait du PV du 29 mai 2008 Statuts à jour au 29 mai 2008	www.infogreffe.fr
17/06/2008 Dépôt n° 27518	Comptes annuels clos le 30 novembre 2007	www.infogreffe.fr