

SOCIETE DE TAYNINH

DOCUMENT DE REFERENCE 2006



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 mai 2007. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

TABLE DES MATIERES

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

5.1.4	<i>Forme juridique et législation applicable</i>	13
5.1.5	<i>Exercice social</i>	13
5.1.6	<i>Historique</i>	14
5.2	Investissements et désinvestissements réalisés au cours des trois derniers exercices	14
CHAPITRE VI.	APERCU DES ACTIVITES	15
6.1	Activité et politique d'investissement.....	15
6.1.1	<i>Aperçu des activités</i>	15
6.1.2	<i>Stratégie et politique d'investissement</i>	15
6.2	Principaux marchés de Société de Tayninh.....	15
6.2.1	<i>Les marchés de Société de Tayninh</i>	15
6.2.2	<i>Positionnement concurrentiel</i>	15
6.3	Évènements exceptionnels ayant eu une influence sur les principales activités et principaux marchés de Société de Tayninh.....	15
6.4	Dépendance de Société de Tayninh à l'égard de brevets, licences et contrats industriels, commerciaux ou financiers.....	15
CHAPITRE VII.	ORGANIGRAMME	16
7.1	Organigramme de la Société de Tayninh au sein du groupe Unibail.....	16
7.2	Liste des filiales importantes de Société de Tayninh	16
CHAPITRE VIII.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	16
8.1	Principales immobilisations corporelles.....	16
8.2	Impact environnemental.....	16
CHAPITRE IX.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE DU RESULTAT	16
9.1	Situation financière	16
9.2	Résultat opérationnel	17
9.2.1	<i>Facteurs importants influant sur le revenu de la Société</i>	17
9.2.2	<i>Variation du chiffre d'affaires net et des produits nets</i>	17
9.2.3	<i>Stratégies ou facteurs ayant ou pouvant influencer les opérations de la Société</i>	17
9.3	Rapport de gestion sur l'exercice de 12 mois au 30 novembre 2006	17
CHAPITRE X.	TRESORERIE ET CAPITAUX	19
10.1	Capitaux de l'émetteur	19
10.2	Flux de trésorerie	20
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement	20
10.4	Restrictions à l'utilisation de capitaux	20
10.5	Sources de financement	20
CHAPITRE XI.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	20
CHAPITRE XII.	INFORMATION SUR LES TENDANCES	20

CHAPITRE XIII.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	21
CHAPITRE XIV.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	21
14.1	Conseil d'administration.....	22
14.1.1	<i>Composition du conseil d'administration</i>	<i>22</i>
14.1.2	<i>Synthèse sur la situation des administrateurs.....</i>	<i>22</i>
14.2	Expertise des membres du conseil d'administration	24
14.3	Conflits d'intérêts.....	24
CHAPITRE XV.	REMUNERATION ET AVANTAGES	25
15.1	Rémunérations et avantages en nature des mandataires sociaux.....	25
15.2	Pensions, retraites et autres avantages versés ou mandataires sociaux	25
15.3	Engagements d'indemnités de départ.....	25
15.4	Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des mandataires sociaux.....	25
15.5	Stock-options et actions gratuites	25
CHAPITRE XVI.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	25
16.1	Échéance du mandat des administrateurs.....	25
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 les procédures de contrôle interne.....	26
16.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration relatif aux procédures de contrôle interne	26
CHAPITRE XVII.	SALARIES	27
17.1	Effectifs.....	27
17.2	Participations et stock-options des mandataires sociaux	27
17.3	Intéressement des salariés	28
17.3.1	<i>Contrats d'intéressement et de participation</i>	<i>28</i>
17.3.2	<i>Attribution et exercice des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés non mandataires sociaux</i>	<i>28</i>
CHAPITRE XVIII.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....	28
18.1	Société Unibail.....	28
18.2	Répartition du capital et des droits de vote	29
18.3	Contrôle de la Société.....	29
18.4	Pactes d'actionnaires et action de concert.....	29
CHAPITRE XIX.	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES.....	30
1.	Convention de prestations et d'assistance.....	30
2.	Convention de trésorerie	30
3.	Domiciliation.....	30
4.	Contrats d'asset management et de property management	31

CHAPITRE XX.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	31
20.1	Informations financières historiques.....	31
20.2	Comptes annuels au 30 novembre 2006.....	32
20.2.1	<i>Bilan au 30 novembre 2006</i>	32
20.2.2	<i>Compte de Résultat au 30 novembre 2006</i>	33
20.2.3	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	34
20.2.4	<i>Annexes aux comptes annuels 2006</i>	35
1.	Faits caractéristiques.....	35
2.	Règles et méthodes comptables.....	35
2.1	Immobilisations financières.....	35
2.2	Créances.....	36
3.	Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat.....	37
3.1	Notes sur l'actif (en Euros).....	37
3.1.1	Variation de l'actif immobilisé.....	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).....	38
3.2.1	Capital social.....	38
3.2.2	États des dettes.....	38
3.2.3	États des Charges à payer.....	38
3.3	Notes sur le compte de résultat (en Euros).....	39
3.3.1	Achats et charges externes.....	39
3.3.2	Impôts et taxes.....	39
3.3.3	Résultat financier.....	39
3.3.4	Résultat exceptionnel.....	40
3.3.5	Engagements hors bilan.....	40
3.3.6	Impôts.....	40
4.	Informations diverses.....	40
4.1	Assurance.....	40
4.2	Engagements financiers.....	40
4.3	Rémunérations des dirigeants.....	40
5.	Tableau des filiales et des participations.....	41
6.	Honoraires des commissaires aux comptes.....	41
20.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2006.....	41
20.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées.....	43
20.5	Politique de distribution de dividendes.....	45
20.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	45
20.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	45
CHAPITRE XXI.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	45
21.1	Capital social.....	45
21.1.1	<i>Capital autorisé non émis</i>	46
21.1.2	<i>Titres non représentatifs du capital</i>	48
21.1.3	<i>Acquisition par la Société de ses propres actions</i>	48
21.1.4	<i>Titres donnant accès au capital</i>	48
21.1.5	<i>Option ou accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option une partie des actions de la Société</i>	48
21.1.6	<i>Évolution du capital social de la Société</i>	49

21.2	Dispositions statutaires	49
21.2.1	<i>Objet social (article 3 des statuts)</i>	50
21.2.2	<i>Mode d'exercice de la Direction Générale (article 24 des statuts).....</i>	50
21.2.3	<i>Droits de vote doubles (article 36 des statuts).....</i>	51
21.2.4	<i>Assemblées générales</i>	52
21.2.5	<i>Dispositions susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société</i>	54
21.2.6	<i>Franchissements de seuils (article 36 bis des statuts).....</i>	54
21.2.7	<i>Modifications du capital et des droits attachés aux actions.....</i>	54
21.2.8	<i>Affectation et répartition des bénéfices (article 50 des statuts)</i>	54
21.2.9	<i>Titres au porteur identifiables (article 36 ter des statuts)</i>	55
CHAPITRE XXII.	CONTRATS IMPORTANTS	55
CHAPITRE XXIII.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	55
CHAPITRE XXIV.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	57
CHAPITRE XXV.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	58

REMARQUES GENERALES

Le présent document de référence contient des indications sur les objectifs, perspectives, et axes de développement de SOCIETE 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 SOCIETE 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. SOCIETE DE TAYNINH ne prend pas l'engagement de mettre à jour ces déclarations prospectives ou ces informations contenues dans le document de référence.

Le présent document de référence inclut les informations mentionnées dans le document de référence 2005 enregistré le 26 juillet 2006 sous le numéro R.06-129 ainsi que l'actualisation du document de référence 2005 enregistrée le 17 novembre 2006 sous le numéro D.0672-A01.

CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

1.1 Responsable du document de référence

Mme Catherine POURRE Président Directeur Général de SOCIETE DE TAYNINH.

1.2 Attestation du responsable du document de référence

« 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'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 donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Mme Catherine POURRE
Président Directeur Général

1.3 Politique d'Information

Fabrice MOUCHEL
DIRECTEUR DES RESSOURCES FINANCIERES
5 bd Malesherbes – 75008 Paris
Tel : (33) 1 53 43 73 03
E-mail : investisseurs@unibail.fr

CHAPITRE II. CONTROLEURS LEGAUX 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 FINANCIERES SELECTIONNEES

SOCIETE DE TAYNINH était une société holding exerçant une activité de gestion d'actifs et intervenant dans le capital investissement. Suite à la prise de contrôle par Unibail, en 2006, 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.

	2004	2005	2006
Nombre d'actions	3.300.000	3.300.000	9.138.462
Résultat net	64.069	(682.663)	1.197.105
Résultat net par action	0,02 €	(0,21 €)	0,13 €
Actif net comptable (ANC)	2.656.276	1.973.613	16.641.103
Actif net comptable (ANC) par action	0,805 €	0,598 €	1,82 €

CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES

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

Ces risques sont, à la date d'enregistrement de l'Actualisation, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur 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 d'enregistrement du présent Document de Référence, susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur Société de Tayninh, son activité, sa situation financière et/ou ses résultats, peuvent exister.

4.1 Risques liés à 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 Holding)

Il ne peut être exclu que, dans le cadre de ses relations avec la Société, l'actionnaire majoritaire soit amené dans certaines circonstances à privilégier ses propres intérêts, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et les perspectives de croissance de la Société.

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 notamment ceux devant être principalement acquis sous les régimes fiscaux dits « S.I.I.C. 2 » et « S.I.I.C. 3 » et les règles de gouvernance mises en place (rapport annuel aux conseils d'administration de la Société et d'Unibail Holding sur les acquisitions opérées par chacune des deux entités) 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 Holding ne peuvent se céder mutuellement des actifs.

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

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

4.1.2 Risques liés à la perte d'expertise en cas de changement de contrôle de Société Taynh

La Société a conclu diverses conventions avec des entités du groupe Unibail (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. Une telle situation pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

4.1.3 Risques juridiques

4.1.3.1 Risques liés à la réglementation actuelle ou future

Dans la conduite de ses futures activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers, la Société sera tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (S.I.I.C.) une fois l'option exercée, de nombreuses réglementations spécifiques ou générales régissant, entre autre, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux notamment commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'avoir un impact défavorable sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conformeront strictement à l'ensemble des réglementations qui leurs sont applicables, notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité,

d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourrait affecter défavorablement ses résultats et sa situation financière.

4.1.3.2 Faits exceptionnels ou litiges

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

4.1.4 Risques liés au régime fiscal des SIIC

Après décision de l'Assemblée Générale du 30 novembre 2006, la Société a formulé son option au régime SIIC avec prise d'effet au au 1^{er} décembre 2006.

Ce régime permettant l'exonération fiscale est conditionné par l'obligation de distribution de 85% du résultat courant et 50% des résultats de cession. Le non respect de ces obligations entraînerait la perte du régime pour l'exercice en cause.

Si la Société, dans le cadre de son activité future réalise des opérations d'acquisition ou d'apport dans le cadre de l'article 210 E du code général des impôts (régimes SIIC 2 et SIIC 3), elle devra respecter l'obligation de détention des actifs concernés pendant 5 ans ; le non respect de cet engagement serait sanctionné par une pénalité de 25% de la valeur des actifs.

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

4.2 Risques liés à l'activité de Société de Tayninh

4.2.1 Risques liés à l'environnement économique

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

4.2.2 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

4.2.3 Risques liés à l'exploitation

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

4.2.4 Risques liés aux outils informatiques et systèmes d'information

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

4.3 Risques liés aux actifs de Société de Tayninh

4.3.1 Risques liés aux acquisitions

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

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

4.3.2 Risques liés à l'expertise immobilière

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

4.3.3 Risques industriels, environnementaux et liés à la santé

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

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

4.4 Risques de marchés

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

4.4.1 Risques de liquidité

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

4.4.2 Risques de taux

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

4.4.3 *Risques de change*

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

4.4.4 *Risques actions*

La Société ne présente aucun risque actions.

CHAPITRE V. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

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 « SOCIETE DE TAYNINH ».

Le siège social est situé 5 boulevard Malesherbes, 75008 Paris. Par décision en date du 12 juillet 2006, le conseil d'administration a décidé de transférer le siège social du 4 avenue Hoche 75008 Paris au 5 boulevard Malesherbes 75008 Paris.

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 702 C et son numéro Siret est le 562 076 026 000 45

5.1.3 *Date de constitution et durée de la Société*

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

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

5.1.4 *Forme juridique et législation applicable*

La Société est une société anonyme de droit français à conseil d'administration soumise aux dispositions du Livre II du Code de commerce et du décret n°67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Usant de l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 novembre 2006, le Conseil d'administration du 24 novembre 2006 a décidé de faire opter à effet du 1^{er} décembre 2006 la société au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées institué par la loi de finances pour 2003 (article 208 Cdu Code Général des Impôts)

5.1.5 *Exercice social*

Par décision de l'Assemblée générale du 30 novembre 2006, l'exercice social commence le 1^{er} décembre et se termine le 30 novembre.

A titre exceptionnel, l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2006 a une durée de 11 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.

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

Unibail a acquis, le 17 juillet 2006, auprès de la société Financière 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 Société de Tayninh a été suivie d'une offre publique d'acquisition dont la note d'information retraçait l'historique de 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 détenait 3 223 552 actions Société de Tayninh, représentant 97,68% du capital et 97,56% des droits de vote de Société de Tayninh.

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

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

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 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.

Au 30 novembre 2006, la Société ne détient, par conséquent, plus aucun actif financier en portefeuille et n'a, par ailleurs, pas encore procédé à l'acquisition d'actifs immobiliers.

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.

Sa position de SIIC, filiale du Groupe Unibail en fait un véhicule privilégié pour l'investissement dans le cadre de partenariats avec des entreprises désireuses d'externaliser et/ou d'optimiser la gestion de leurs actifs immobiliers en bénéficiant notamment des dispositions SIIC 2 et SIIC 3.

6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh

6.2.1 Les marchés de Société de Tayninh

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

6.2.2 Positionnement concurrentiel

La Société n'a aucune activité à ce jour.

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

Néant.

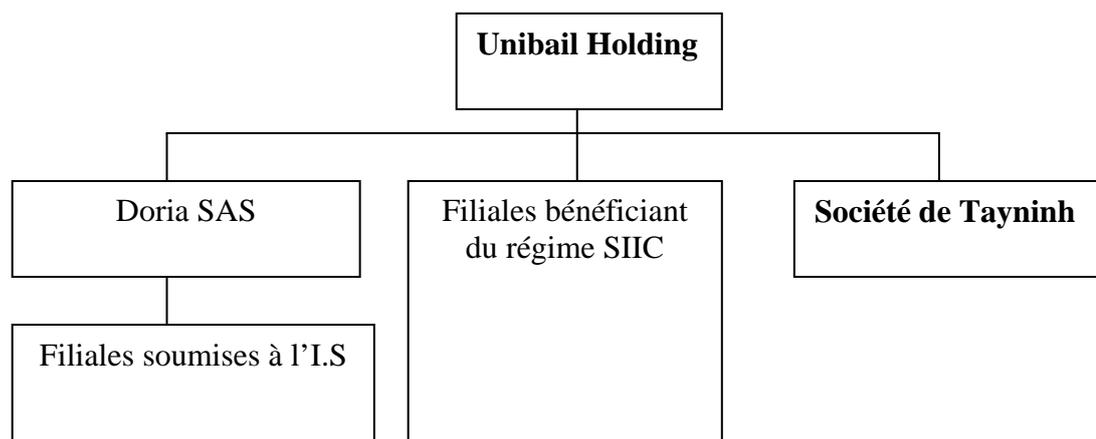
6.4 Dépendance de Société de Tayninh à l'égard de brevets, licences et contrats industriels, commerciaux ou financiers

Néant.

CHAPITRE VII. ORGANIGRAMME

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

La Société est une filiale directe d'Unibail Holding, société mère du groupe Unibail.



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 d'enregistrement du document de référence, Société de Tayninh ne détient aucune immobilisation corporelle.

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

8.2 Impact environnemental

Néant.

CHAPITRE IX. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

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.

	2004	2005	2006
Résultat d'exploitation	(263 347)	(209 345)	(149.376)

Il est ici rappelé que la Société est sans activité au 30 novembre 2006, dans l'attente du redéploiement de sa nouvelle activité.

9.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu de la Société

Sans objet

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

Le Chiffre d'affaires 2006 est de 71.971 €.

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 de 11 mois clos au 30 novembre 2006

L'exercice 2006 a une durée limitée de 11 mois, du 01/01/2006 au 30/11/2006. Il est marqué par le changement de contrôle et d'activité de la société.

Suite à l'accord signé le 12 mai 2006 visant la cession de 78,85% du capital de la Société de Tayninh par la Financière de Tayninh à Unibail Holding, la société a procédé à la cession de la totalité de ses actifs cotés et non cotés.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille cotés ont fait l'objet d'un contrat de cession. Leur cession est intervenue le 26/06/2006 et le 07/07/2006 sur la base des cours de clôture dégageant un résultat de 475 K€, après reprise des provisions constituées à la clôture de l'exercice précédent.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille non cotés ont fait l'objet d'un contrat de cession en date du 23/06/2006. Cette cession a été réalisée sur la base des valeurs hautes déterminées par l'expert indépendant, la société SORGEM EVAALUATION, expert désigné par le conseil d'administration du 22/03/2006, dégageant un résultat de 829 K€, après reprise des provisions constituées à la clôture de l'exercice précédent.

La cession des titres de participation a généré un résultat de 11 K€.

A l'issue de ces cessions, la société est demeurée sans activité. Son actif n'est constitué que de sa trésorerie disponible, placée dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie signée avec Unibail holding. Elle s'élève au 30/11/2006 à 3.262 K€

L'actionnaire majoritaire, Unibail Holding, a porté sa participation à 97,68 %, à l'issue de l'offre public d'achat lancée en août 2006.

L'objet social de la société a été modifié le 13/10/2006, afin de permettre, à titre principal, l'activité de foncière à laquelle la société doit à l'avenir se consacrer.

Au 30/11/2006, dans le cadre d'une augmentation de capital réservée à Unibail holding, le capital a été porté de 1.650.000 € à 15.078.462 €. Ce capital a été entièrement libéré le 03/01/07.

Postérieurement à la clôture du 30/11/2006, la Société a formulé son option au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) tel que défini à l'article 208 C du Code Général des Impôts. Cette option prend effet au premier jour de l'exercice ouvert le 01/12/2006.

Après imputation du résultat fiscal de l'exercice (752 K€), les déficits fiscaux reportables s'élèvent à 2.413 K€.

Le résultat de l'exercice 2006 fait ressortir un bénéfice de 1.197 K€.

Il sera proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat en report à nouveau.

Compte tenu d'un solde négatif de 2.875 K€ déjà existant, le poste report à nouveau, après affectation sera ramené à -1.678 K€.

Perspectives : La Société recherche des investissements qui lui permettent d'utiliser les avantages de son statut de SIIC, notamment dans le cadre des dispositions SIIC 2 et SIIC 3 qui permettent à un cédant ou un apporteur d'immeubles de bénéficier d'une fiscalisation réduite de sa plus value.

Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INFORMATIONS	Exercice 2002	Exercice 2003	Exercice 2004 ¹	Exercice 2005	Exercice 2006 11 mois
I - Capital en fin d'exercice					
Capital social	3.300.000	3.300.000	1.650.000	1.650.000	15.078.462
Nombre des actions émises	3.300.000	3.300.000	3.300.000	3.300.000	9.138.462
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	(174.009)	350.339	(382.373)	(159.116)	(2.039.732)
Impôt sur les bénéfices					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	(1.673.030)	630.811	64.069	(682 663)	1.197.105
Résultat distribué					
III - Résultats par action					
Résultats après impôts, avant dotations aux amortissements et provisions	(0,05)	0,10	(0,11)	(0,05)	(0,22)
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	(0,51)	0,19	0,02	(0,21)	0,13
Dividende attribué à chaque action					
IV – Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	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

SOCIETE 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 SOCIETE DE TAYNINH seraient envisagés, la Société pourrait être amenée à utiliser les autorisations dont elle dispose et procéder à des augmentations de capital immédiates ou à terme.

Voir également le chapitre 20, § 2.4.2 « *Tableau 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 nouvelle valeur nominale de l'action s'élève à 0,50 euro.

10.2 Flux de trésorerie

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

Libellés	2005	2006
Emprunts et dettes financières divers	65.153	9.234
Dettes sur Immobilisations		-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	379.269	345.792
Dettes fiscales	56.787	385
TOTAL	501.209	355.411

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

Suite à l'acquisition par Unibail, le 17 juillet 2006, auprès de la société Financière Tayninh et de Candel & Partners, de 2 585 235 actions de Société de Tayninh, représentant 78,3 % du capital et 78,2% des droits de vote de Société de Tayninh, l'activité de gestion de portefeuille a été réorientée vers une activité d'investissement immobilier à long terme.

La prise de contrôle de Société de Tayninh par Unibail a été suivie d'une offre publique d'acquisition initiée par Unibail sur les titres de Société de Tayninh à l'issue de laquelle Unibail détient 3 223 552 actions Société de Tayninh, représentant 97,68% du capital et 97,56% des droits de vote de Société Tayninh.

L'assemblée générale mixte du 13 octobre 2006 de Société de Tayninh a modifié l'objet social de Société de Tayninh pour réorienter définitivement ses activités vers l'investissement immobilier long terme.

Pour permettre son option au régime SIIC à compter du 1^{er} décembre 2006, Société de Tayninh a convoqué une assemblée générale extraordinaire le 30 novembre 2006 afin de :

- modifier les dates d'ouverture et de clôture de son exercice social, pour faire courir l'exercice social du 1^{er} décembre au 30 novembre
- réaliser une augmentation de capital pour porter son capital social, d'un montant de 1.650.000 euros, à un montant au moins égal à 15 millions d'euros. Cette augmentation de capital a été réalisée, pour partie, avec maintien du droit préférentiel de souscription, et pour partie par incorporation des primes constatées à l'issue de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Le capital a été porté à 15.078.462,30 €.

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

A la suite de la prise de contrôle de Société de Tayninh par Unibail, intervenue le 17 juillet 2006, tous les administrateurs de Société de Tayninh ont démissionné de leurs mandats et Madame Catherine Pourre, Monsieur Bernard Fournier-Airaud et Monsieur David Zeitoun ont été cooptés en qualité d'administrateurs, en remplacement respectivement de Monsieur Robert Delbos, de Monsieur Baudoin de Pimodan et de Monsieur Henri Daru, pour la durée restant à courir des mandats de ces derniers soit respectivement jusqu'à l'issue des assemblées générales qui statueront sur les comptes de l'exercice social clos le 30 novembre 2009, de l'exercice clos le 30 novembre 2008 et de l'exercice clos le 30 novembre 2011. L'assemblée générale mixte des actionnaires, réunie le 13 octobre 2006, a ratifié la cooptation de ces trois nouveaux administrateurs.

14.1 Conseil d'Administration

14.1.1 Composition du conseil d'Administration

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

14.1.2 Synthèse sur la situation des administrateurs

<i>Nom :</i>	Catherine Pourre
<i>Adresse professionnelle :</i>	5 boulevard Maiesherbes - 75008 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	17 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>	Néant.
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Directeur Général Délégué du 12 juillet au 26 juillet 2006 Président du conseil d'administration et Directeur Général
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Unibail, Directeur Général Adjoint
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail :</i>	Président SAS Unibail Management / Gérant d'Espace Expansion Immobilière / Administrateur de la Société d'Exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles- Paris Expo / Membre du conseil de surveillance de la SE SMP / Directeur Général Délégué de SAS Groupe Expositum Holding et SAS Doria / Représentant permanent de G.E.H au conseil de surveillance de S.A SIAL et de S.A Expositum / Représentant permanent de SAS Doria aux conseils d'Expositima SA et d'Intermat SA
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail :</i>	Néant
<i>Mandats exercés au cours des cinq dernières années :</i>	Président Directeur Général d'Etudes et Valorisation Immobilière (jusqu'au 24.10.04) / Administrateur de la SA Nice Etoile (jusqu'au 20.05.05) et de la SA du Triangle des Gares (jusqu'au 25.10.04)

<i>Nom :</i>	Bernard Fournier Airaud
<i>Adresse professionnelle :</i>	5 boulevard Malesherbes - 75008 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	17 juillet 2006
<i>Date d'échéance du mandat :</i>	Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos au 30 novembre 2008
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société au cours du dernier exercice :</i>	Néant
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Président du conseil d'administration du 12 juillet au 26 juillet 2006 Administrateur
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Unibail, Directeur Gestion, Comptabilités et Fiscalité
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail :</i>	Néant.
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail :</i>	Néant.
<i>Mandats exercés au cours des cinq dernières années :</i>	Président de la SAS Doria (jusqu'au 3.02.03) / Président du Conseil d'Administration de la SA Espace Technologie (jusqu'au 28.12.02) et de la SA du Triangle des Gares (jusqu'au 25.10.04) / Administrateur de la SA Arion (jusqu'au 21.05.02), de la SA Borée (jusqu'au 20.05.04), de la SA Nice Etoile (jusqu'au 20.05.05), SA S.E du Carrousel du Louvre (jusqu'au 12.12.03), de la SA Capricorne (jusqu'au 09.04.03), SA Etudes et Valorisation Immobilière (jusqu'au 24.10.04), de la SA Omnifinance (jusqu'au 21.07.03).

<i>Nom :</i>	David Zeitoun
<i>Adresse professionnelle :</i>	5 boulevard Malesherbes 75008 Paris
<i>Date de première nomination :</i>	17 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>	Néant
<i>Fonctions et mandats exercés dans la Société pour l'exercice en cours :</i>	Administrateur
<i>Fonctions principales exercées en dehors de la Société :</i>	Directeur Juridique Groupe Unibail
<i>Autres mandats et fonctions exercés dans le groupe Unibail :</i>	Représentant permanent de SAS Waimea au conseil d'administration d'Intermat SA
<i>Autres mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Unibail :</i>	Néant.
<i>Mandats exercés au cours des cinq dernières années :</i>	Représentant permanent de Seapex Holding (société dissoute) aux conseils d'EXPOSIMA SA (jusqu'au 10.01.06) et d'INTERMAT SA (jusqu'au 18.01.06) / Représentant permanent d'Exposium SA au conseil d'administration de Seapex Holding (jusqu'au 28.12.05)

A la connaissance de la Société, aucun des administrateurs :

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

14.2 Expertise des membres du conseil d'administration

Madame Catherine Pourre (49 ans) est Directeur Général Adjoint, membre du Comité Exécutif du Groupe Unibail, en charge des grandes fonctions support (Ressources Humaines, Systèmes d'Information, Juridique, Budget, Comptabilités et Fiscalité, Ressources Financières, Contrôle de Gestion) ainsi que la Direction de l'Ingénierie Immobilière et la Direction des Parkings.

Elle occupait auparavant les fonctions de Directeur Exécutif de Cap Gemini Ernst & Young France après 10 années en qualité de Partner au sein de PricewaterhouseCoopers. Elle est diplômée de l'ESSEC et Expert Comptable.

Monsieur Bernard Fournier Airaud (58 ans), est Directeur Gestion Comptabilités et Fiscalité du Groupe Unibail. 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 (37 ans), est Directeur Juridique du Groupe Unibail. 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 Société de Tayninh exercent des fonctions de direction au sein du groupe Unibail, 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

15.1 Rémunérations et avantages en nature des mandataires sociaux

Une somme de 10.000 euros au titre de jetons de présence a été attribuée au titre de l'exercice 2004 et mise en paiement en septembre 2005. Le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 5 septembre 2005, a réparti les jetons de présence entre les administrateurs indépendants à savoir M. Michel Alexandre, M. Robert Delbos, M. Baudoin de Pimodan et M. Henri Daru à raison de 2.500 € chacun.

En dehors de ces jetons de présence distribués au titre de l'année 2004, les dirigeants de la Société n'ont perçu aucune rémunération directe ou indirecte, y compris les avantages en nature, au cours des cinq derniers exercices.

Les mandataires sociaux de la Société n'ont perçu aucune rémunération directe ou indirecte, y compris les avantages en nature, de la société Financière de Tayninh SCA, Holding de contrôle de la Société de Tayninh jusqu'en juin 2006.

Depuis le changement de contrôle, Mme Catherine POURRE, Président Directeur Général, est salariée d'Unibail holding et a perçu au titre de son contrat de travail auprès d'Unibail Holding, en 2006, une rémunération brute globale de 400 000 €.

15.2 Pensions, retraites et autres avantages versés aux mandataires sociaux

Avantage en nature (voiture) pour le Président Directeur Général : 5 082 €

15.3 Engagements d'indemnités de départ

Néant

15.4 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des mandataires sociaux

Néant.

15.5 Stock-options et actions gratuites

Néant

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 renouvellement de l'intégralité des membres du Conseil d'Administration en juillet 2006, 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 vu ses membres renouvelés. Pour autant compte tenu de l'attachement de la Société aux règles de bonne gouvernance, le Comité d'Audit sera réinstauré (avec des prérogatives au moins équivalentes) à l'occasion soit d'un élargissement du nombre d'administrateurs soit préalablement à la réalisation par la Société d'une opération significative au regard de son volume d'activité.

16.4 Gouvernement d'entreprise

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le conseil d'administration s'est réuni 8 fois.

Dans le courant de l'exercice 2007, la Société envisage toutefois de doter son conseil d'administration d'un règlement intérieur et, si son activité ou sa croissance le justifie, de comités spécialisés.

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

16.5 Rapport du Président Directeur Général sur les procédures de contrôle interne

Le rapport sera intégré après validation par le CA

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 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 225-237 du Code de Commerce, au titre de l'exercice clos le 30 novembre 2006.

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

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

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

- prendre connaissance des objectifs et de l'organisation générale du contrôle interne, ainsi que des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, présentés dans le rapport du Président ;*
- prendre connaissance des travaux sous-tendant les informations ainsi données dans le rapport.*

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

Nous précisons toutefois que, compte tenu du changement d'actionnaire de la société en cours d'exercice, ce rapport décrit les procédures en vigueur depuis ce changement.

Paris, le 18 avril 2007

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.

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

La Société ne consent pas de 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 Société Unibail

La Société Financière de Tayninh a cédé 78,85% du capital de SOCIETE DE TAYNINH à Unibail (Eurolist Compartiment A, FR0000124711) dont 2.516.017 actions détenues par la Société Financière de Tayninh, 69.218 actions par la société Candel & Partners et 16.945 actions détenues par M. Allan Green.

Cette cession est intervenue après la réalisation des conditions et opérations préalables, dont la cession des participations cotées et non cotées détenues à ce jour par SOCIETE DE TAYNINH.

Cette acquisition a été suivie du dépôt d'une offre publique par Unibail.

Unibail a fait part de son intention de conserver la cotation de SOCIETE DE TAYNINH.

18.2 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 06/05/2004		Au 24/06/2005		Au 26/07/2006		Au 31/12/2006	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL					3.223.402 (97,68%)	3.223.402 (97,60%)	8 926 344 (97,68%)	8.926.344 (97,65%)
Financiere de Tayninh	2 516 017 (76,24%)	4.891.017 (86,12%)	2 516 017 (76,24%)	4.891.017 (86,12%)			-	
Candel & Partners	62 233 (1,88%)	69.218 (1,22%)	67.018 (2,03%)	67.018 (1,18%)				
Dassault Multimédia	114.530 (3,47%)	-	-	-				
Public	607.220 (18,41%)	718.790 (12,66%)	716.965 (21,66%)	720.990 (12,70%)	76.598 (2,32 %)	79.373 (2,40 %)	212 118 (2,32 %)	214.893 (2,35 %)
TOTAL	3.300.000 (100,00%)	5.679.025 (100,00%)	3.300.000 (100,00%)	5.679.025 (100,00%)	3.300.000 (100,00%)	3.302.775 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	9.140.737 (100,00%)

A la connaissance de 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.

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

18.3 Contrôle de la Société

SOCIETE DE TAYNINH est contrôlée par Unibail Holding qui détient, au 31 décembre 2006, 97,68% du capital et 97,65% des droits de vote de SOCIETE DE TAYNINH.

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

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

18.4 Pactes d'actionnaires et action de concert

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

CHAPITRE XIX. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

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

- une convention de prestations et d'assistance intragroupe conclue le 12 juillet 2006 avec la société Unibail Management
- une convention de trésorerie intragroupe conclue le 17 juillet 2006 avec la société Unibail Holding
- une domiciliation de son siège social au 5, boulevard Malesherbes- Paris (75008) conclue le 12 juillet 2006 avec Unibail Management.

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

1. Convention de prestations et d'assistance

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

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

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

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

2. Convention de trésorerie

La Société a confié à Unibail 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 Holding 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 moyennant un préavis de 48 heures.

3. Domiciliation

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

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

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

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

Toutefois, 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.

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 les exercices clos au 31 décembre 2005 et 31 décembre 2004, figurent dans le document de référence 2005 de la Société déposé le 26 juillet 2006 sous le numéro R.06-129.

20.2 Comptes annuels au 30 novembre 2006

20.2.1 Bilan au 30 novembre 2006

ACTIF	Brut	Amort. Dépréciations	30/11/2006	Net 2005
Participations	-	-	-	380.798
Créances rattachées à des participations	-	-	-	73.961
Autres titres immobilisés	-	-	-	1.632.355
Autres Immobilisations Financières	-	-	-	2.757
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	-	-	-	2.089.871
Autres créances	3.261.746	-	3.261.746	267.724
Capital appelé, non versé	13.720.386	-	13.720.386	-
Disponibilités	385	-	385	117.227
Charges constatées d'avance	13.997	-	13.997	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT	16.996.514	-	16.996.514	384.951
TOTAL GENERAL	16.996.514	-	16.996.514	2.474.822
			(11 mois)	(12 mois)
PASSIF			30/11/2006	31/12/2005
Capital social dont versé 1 650 000			15.078.462	1.650.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			461.679	419.756
Réserve légale			201.233	201.232
Autres réserves			2.577.313	2.577.313
Report à nouveau			-2.874.689	-2.192.025
Résultat de l'Exercice			1.197.105	-682.663
CAPITAUX PROPRES			16.641.103	1.973.613
Emprunts et dettes financières divers			9.234	65.153
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			345.792	379.269
Dettes fiscales et sociales			385	56.787
DETTES			355.411	501.209
TOTAL GENERAL			16.996.514	2.474.822

20.2.2 *Compte de Résultat au 30 novembre 2006*

	(11 mois)	(12 mois)
COMPTE DE RESULTAT	30/11/2006	31/12/2005
Production vendue de services	71.761	-
CHIFFRES D'AFFAIRES	71.761	-
Autres achats et charges externes	220.728	208.825
Impôts, taxes et versements assimilés	409	520
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	221.137	209.345
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION	-149.376	-209.345
Produits financiers de participations	1.337	2.336
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	767.173	67.460
Autres intérêts et produits assimilés	35.192	686
Reprises sur dépréciations et transferts de charges	3.238.412	1.305.376
Différences positives de change	-	1.981
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	430	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4.042.544	1.377.839
Dotations financières aux amortissements et dépréciations	-	1.828.924
Intérêts et charges assimilées	2.410.890	18.645
Différences négatives de change	4.702	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	2.415.592	1.847.569
2 - RESULTAT FINANCIER	1.626.952	-469.730
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1.477.577	-679.075
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	552	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	391.400	300.000
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	391.952	300.000
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	2.463
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	670.848	300.000
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	670.848	302.463
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL	-278.896	-2.463
Impôts sur les bénéfices	1.575	1.125
TOTAL DES PRODUITS	4.506.257	1.677.839
TOTAL DES CHARGES	3.309.152	2.360.502
5 - BENEFICE OU PERTE	1.197.105	-682.663

20.2.3 Tableau des flux de trésorerie

	30/11/2006	31/12/2005
Résultat brut d'exploitation	-149 377	-209 345
Résultat financier hors dotations, reprises de prov. sorties d'actifs	-1 697	10 374
Résultat exceptionnel hors dotations, reprises prov. opé. sur capital	552	-2 463
Impôt sur les bénéfices	-1 575	-1 125
Capacité d'autofinancement	-152 097	-202 559
Décalage de trésorerie sur exploitation		
Variation des créances d'exploitation	253 726	-1 576
Variation des dettes d'exploitation	-340 263	20 976
Variation du Besoin en fonds de roulement	-86 537	19 400
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	-238 634	-183 159
Cession d'immobilisations financières	3 464 245	552 134
Acquisitions d'immobilisations financières	-136 736	-101 130
Variation nette des prêts, créances rattachées et a/immob financières	76 719	-34
Variation des dettes sur immobilisations	-	-300 000
Flux de trésorerie générés par l'investissement	3 404 228	150 970
Augmentation de capital		
Diminution des capitaux propres (taxe sur les PVNLT)		
Réduction de capital		
Augmentation des dettes financières	1 360	60 695
Remboursement des dettes	-66 095	-
Avances accordées		
Variation du compte courant équilibrage UNIBAIL HOLDING	-3 226 900	-
Flux de trésorerie affectés au financement	-3 291 635	60 695
VARIATION DE TRESORERIE	-126 041	28 506
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	116 810	88 304
Trésorerie à la clôture de l'exercice	-9 231	116 810

20.2.4 Annexes aux comptes annuels 2006

Exercice clos le 30 novembre 2006, durée de l'exercice 11 mois

- Total du bilan : 16 996 514 €uros
- Résultat : 1 197 105 €uros

1 – Faits caractéristiques

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 €uros à 15 078 462,30 €uros.

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.

L'exercice 2006 constitue le second exercice de mise en application des règlements CRC portant sur les actifs :

- CRC 04-06 relatif à la définition, à la comptabilisation et à l'évaluation des actifs,
- CRC 02-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

L'application de ces règlements est sans incidence sur les comptes.

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 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement représentées par les titres de participation et les titres immobilisés de l'activité de portefeuille.

Immobilisations financières non cotées

Les titres de participation et les titres immobilisés de l'activité de portefeuille des sociétés non cotées sont inscrits pour leur coût historique d'acquisition ou leur valeur d'apport. A la fin de l'exercice, une dépréciation est constituée lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur d'entrée dans le patrimoine. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction des derniers prix de transactions et/ou de levées de fonds connus ou de la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est fondée sur les capitaux propres des sociétés et sur leurs perspectives d'évolution générales et de rentabilité.

L'ensemble des titres immobilisés de l'activité de portefeuille et des titres de participations non cotés ont fait l'objet d'un contrat de cession en date du 23 juin 2006.

Cette cession s'est réalisée sur une base des valeurs hautes déterminées par l'expert indépendant, la société SORGEM EVALUATION, expert désigné par le conseil d'administration lors de sa séance du 22 mars 2006.

Immobilisations financières cotées

Les titres immobilisés au 31/12/2005 de l'activité de portefeuille cotés étaient valorisés à leur coût d'acquisition. Si le cours moyen du mois de clôture, était inférieur au prix d'acquisition, il était constaté une dépréciation correspondant à la différence entre ces deux valeurs.

En cas de cession de titres de participation et/ou de titres immobilisés les plus values sont déterminées selon le principe premier entré premier sorti.

Les moins-values éventuelles résultant de cette estimation font l'objet d'une dépréciation ligne par ligne.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille cotés ont fait l'objet d'un contrat de cession. Leur cession est intervenue le 26 juin et le 7 juillet 2006 sur la base du cours de clôture.

2.2 Créances

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

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

3.1. Notes sur l'actif (en €uros) :

3.1.1 Variation de l'actif immobilisé

Valeurs brutes	01/01/2006	Acquisitions	Cessions	30/11/2006
Immobilisations financières	5 328 283	138 074	5 466 357	-
TOTAL	5 328 283	138 074	5 466 357	-

Détail des immobilisations financières	01/01/2006	Acquisitions	Cessions	30/11/2006
Titres de participation	670 848	-	670 848	-(1)
Créances rattachées à des participations	73 961	1 337	75 298	-
TIAP non cotés	2 267 549	-	2 267 549	-(2)
TIAP cotés	2 313 168	136 737	2 449 905	-(2)
Prêt et autres immobilisations Financières	2 757	-	2 757	-
TOTAL	5 328 283	138 074	5 466 357	-

(1) cession des titres de participations Trivon et I Vision pour un montant de 391 400 euros.

(2) cession des TIAP pour un montant de 3 072 845 euros.

Dépréciations	01/01/2006	Dotations	Reprises		30/11/2006
			Non utilisées	Utilisées	
Titres de participation	290 050	-	-	290 050	-
TIAP non cotés	1 674 466	-	30 300	1 644 166	-
TIAP cotés	1 273 896	-	191 373	1 082 523	-
TOTAL	3 238 412	-	221 673	3 016 739	-

3.1.2 Etat des créances :

Etat des créances	Montant	Échéance à moins d'un an
Compte courant Unibail Holding	3 261 746	3 261 746 (1)
Capital appelé, non versé	13 720 386	13 720 386
TOTAL	16 982 132	16 982 132

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

3.1.3 Etat des charges constatées d'avance :

Montant des charges constatées d'avance inclus dans les postes du bilan	Montant
Charges d'exploitation	13 997

3.2. Notes sur le passif (en euros) :

3.2.1 Capital social :

	Nombre d'actions émises	Nombres d'actions	Valeur	Montant du capital
Position du début d'exercice		3 300 000	0,50 €	1 650 000,00
Augmentation du capital avec DPS le 24 novembre 2006	5 838 462	9 138 462	0,50 €	4 569 231,00
Augmentation du capital par élévation de la valeur nominale de l'action prélevée sur les primes d'émission		9 138 462	1,15 €	10 509 231,30
Position de fin d'exercice		9 138 462	1,65 €	15 078 462,30

Variation des capitaux propres :

Rubriques	01/01/2006	Augmentation	Diminution	30/11/2006
Capital social	1 650 000	-	-	1 650 000
Capital social appelé non versé	-	13 428 462	-	13 428 462
Prime d'émission d'actions	-	10 801 154	10 759 231	41 923
Primes de fusion	419 756	-	-	419 756
Réserve légale	201 233	-	-	201 233
Autres réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	2 577 313	-	-	2 577 313
Report à nouveau débiteur	(2 192 025)	-	682 663	(2 874 689)
Résultat de l'exercice 2005	(682 663)	682 663	-	-
Résultat au 30 novembre 2006	-	1 197 105	-	1 197 105
TOTAL	1 973 613	26 109 384	11 441 894	16 641 103

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	9 234	9 234	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	345 792	345 792	-
Dettes fiscales et sociales	385	385	-
TOTAL	355 411	355 411	-

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	345 792 (1)

(1) ce poste se compose principalement de 250 KE représentant les frais d'émission prélevés sur la prime d'émission suite à l'augmentation de capital.

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

3.3.1 Achats et charges externes :

Libellés	30/11/2006	31/12/2005
Honoraires de gestion	80 815	59 000
Locations immobilières	6 564	13 128
Autres honoraires	90 178	103 654
Prime d'assurance	12 505	13 641
Frais bancaires	15 354	3 976
Frais de publications	15 307	14 403
Frais administratifs	5	223
TOTAL	220 728	208 825

3.3.2 Impôts et taxes :

Libellés	30/11/2006	31/12/2005
Taxe professionnelle	323	310
Impôts de bourse	85	210
TOTAL	408	520

3.3.3 Résultat financier :

Charges financières :

Libellés	30/11/2006	31/12/2005
Dotations aux dépréciations des TIAP cotés	-	589 636
Dotations aux dépréciations des TIAP non cotés	-	1 239 288
Charges nettes sur cession TIAP non cotés	1 491 063	-
Charges nettes sur cession TIAP cotés	918 303	17 884
Intérêts bancaires	164	-
Perte de change	4 702	-
Intérêts des autres dettes	1 360	761
Total des charges financières	2 415 592	1 847 569

Produits financiers :

Libellés	30/11/2006	31/12/2005
Revenus des créances rattachées à des titres de participations	1 337	2 336
Revenus des TIAP	2 415	6 131
Revenus de la trésorerie	35 192	687
Reprises de dépréciations des participations	290 050	536 961
Reprises de dépréciations des TIAP cotés	1 273 896	767 257
Reprises de dépréciations des TIAP non cotés	1 674 466	1 158
Gain de change	-	1 981
Produits sur cessions des TIAP non cotés	645 345	-
Produits sur cessions des TIAP cotés	119 413	61 328
Produits de cession val.mob. de placement	430	-
Total des produits financiers	4 042 544	1 377 839

Résultat financier	1 626 952	(469 730)
---------------------------	------------------	------------------

3.3.4 Résultat exceptionnel :

Charges exceptionnelles :

Libellés	30/11/2006	31/12/2005
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-	2 463
Charges exceptionnelles sur opération en capital	670 848	300 000
Total des charges exceptionnelles	670 848	302 463

Produits exceptionnelles :

Libellés	30/11/2006	31/12/2005
Produits exceptionnels sur opération de gestion	552	-
Produits exceptionnels sur opération en capital	391 400	300 000
Total des produits exceptionnels	391 952	300 000

Résultat exceptionnel	(278 896)	(2 463)
------------------------------	------------------	----------------

3.3.5 Engagements hors bilan :

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

3.3.6 Impôts :

Libellés	30/11/2006	31/12/2005
Impôt Forfaitaire Annuel	1 575	1 125
Total des impôts	1 575	1 125

Au 30 novembre 2006, le montant du report déficitaire s'élève à 2 413 338 euros après imputation du bénéfice fiscal de l'exercice soit : 751 608 euros, et celui des moins values à long terme à 2 344 601 euros.

Le 19 février 2007 la société de TAYNINH a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). Cette option prend effet à compter du début de l'exercice ouvert le 1^{er} décembre 2006.

4. Informations diverses

4.1 Assurance :

La société de Tayninh acquitte une prime annuelle d'assurance responsabilité des dirigeants pour 13 641 €.

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.

Au cours de l'exercice 2005, les mandataires en fonction au cours dudit exercice n'ont perçu aucune rémunération directe ou indirecte (y compris les avantages en nature) de la Société Financière de Tayninh, société contrôlant la Société de Tayninh, à l'exception de 10.000 € de jetons de présence versés en septembre 2005 au titre de l'exercice 2004.

5. Tableau des filiales et des participations

Néant

6. Honoraires des commissaires aux comptes :

	Constantin Associés				Sa Hoche			
	Année 2006		Année 2005		Année 2006		Année 2005	
	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%	Montant (en €)	%
AUDIT *								
Commissariat des comptes, Certification, examen des comptes								
Semestriels et annuels	15 730	100	18 538	100	15 548	100	18 538	100
Sous-total	15 730	100	18 538	100	15 548	100	18 538	100
AUTRES PRESTATIONS								
Sous-total	-		-		-		-	
TOTAL	15 730	100	18 538	100	15 548	100	18 538	100

20.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 30 novembre 2006

« 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 de 11 mois clos le 30 novembre 2006, sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

2. JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- *Comme décrit dans la note 2-1 de l'annexe, l'ensemble des immobilisations financières a fait l'objet de contrats de cession au cours de l'exercice 2006. Les titres de participation et les titres immobilisés de l'activité de portefeuille non cotés ont été cédés sur la base des valeurs hautes déterminées par l'expert indépendant. Les titres cotés ont été cédés sur la base du cours de clôture. Nous avons examiné que les modalités décrites ont été appliquées et que l'information donnée en annexe relative à ces opérations de cession est appropriée.*
- *Comme indiqué dans les notes 1 et 3.3.5 de l'annexe, le conseil d'administration dans sa séance du 24 novembre 2006, a décidé de deux augmentations de capital successives faisant l'objet d'une garantie consentie par Oddo & Cie. Nous nous sommes assurés que les modalités de ces augmentations sont conformes aux décisions du conseil d'administration et qu'elles sont correctement traduites dans les comptes.*

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

3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Paris, le 18 avril 2007

Les commissaires aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES

Françoise CONSTANT

HOCHE AUDIT

Dominique JUTIER »

20.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

« Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice :

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONTRAT DE CESSION DE PARTICIPATIONS NON COTEES

Le conseil d'administration dans sa séance du 6 juin 2006 a autorisé votre société à céder, d'une part, à la société FINANCIERE DE TAYNINH SCA l'ensemble du portefeuille non coté (à l'exception de la participation dans Biocortech) et le compte-courant détenu par la société sur I-Vision et, d'autre part, à la société CANDEL & PARTNERS la participation dans Biocortech, sur la base des valeurs hautes déterminées par l'expert indépendant SORGEM EVALUATION. Le prix de cession des titres concernés a représenté un montant total de 1 888 528 Euros.

CONTRAT DE CESSION DE PARTICIPATIONS COTEES

Le conseil d'administration dans sa séance du 19 juin 2006 a autorisé votre société à céder à la société FINANCIERE DE TAYNINH SCA l'ensemble du portefeuille coté sur la base du dernier cours de bourse du jour ouvrable immédiatement précédant la date d'acquisition.

Le prix de cession des titres concernés a représenté un montant total de 1 651 021 Euros.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs en application des dispositions de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

L'ensemble de ces conventions a été résilié au cours de l'exercice suite à la prise de contrôle de la société DE TAYNINH SA par UNIBAIL intervenue le 17 juillet 2006.

CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIETE FINANCIERE DE TAYNINH SCA

Dans le cadre de la convention de compte courant avec la société FINANCIERE DE TAYNINH SCA, a été autorisée par le conseil d'administration du 12 octobre 2005, le montant des avances faites par FINANCIERE DE TAYNINH SCA à votre société représentant 64.040 Euros au 31 décembre 2005, a été soldé au cours de l'exercice 2006.

PRESTATION DE SERVICES ENTRE VOTRE SOCIETE ET LA SOCIETE CONSELLIOR

CONSELLIOR S.A.S a assisté la SOCIETE DE TAYNINH S.A. dans :

- La gestion quotidienne de l'entreprise et de ses actifs, ainsi que la prise en charge des frais s'y rapportant,*
- La définition de la stratégie de développement de la société,*
- Sa recherche d'investissements dans les sociétés essentiellement industrielles, mettant en œuvre des technologies innovantes,*
- Le renforcement de ses fonds propres et la mise en place des financements nécessaires, et plus généralement, pour toutes les opérations spécifiques dont la réalisation lui serait confiée.*

Cette convention prévoit :

- Une rémunération variable correspondant à un intéressement au montant des plus values réalisées au cours de l'exercice,*
- Une rémunération HT fixe (plafonnée selon le montant de l'actif net) égale à un pourcentage de 1,5% de l'actif de référence de la SOCIETE DE TAYNINH S.A., pour la première année, le taux étant révisé par avenant en fonction de l'évolution des investissements.*

Le montant de la facturation au titre de l'exercice 2006 s'élève à 29 900 Euros.

LOCATION ENTRE VOTRE SOCIETE ET LA SOCIETE CANDEL & PARTNERS S.A.

Votre société avait conclu une convention de location de locaux avec la société CANDEL & PARTNERS S.A., aux termes de laquelle cette dernière mettait à disposition de votre société les locaux nécessaires à son exploitation.

Le montant de la facturation au titre de l'exercice 2006 s'élève à 6 583 Euros.

Paris, le 18 avril 2007

Les commissaires aux comptes

CONSTANTIN ASSOCIES

Françoise CONSTANT

HOCHE AUDIT

Dominique JUTIER »

20.5 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.

Suite à l'option au régime des SIIC, la société adoptera une politique de distribution de dividendes cohérente avec les contraintes liées au à ce régime.

Le régime SIIC emporte en effet les obligations de distribution suivantes :

- les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit bail doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les bénéfices exonérés provenant de la cession des immeubles, des droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et des participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code Général des Impôts ou dans des filiales soumises au présent régime doivent être distribués à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les bénéfices exonérés provenant des dividendes versés par les filiales bénéficiant du régime SIIC doivent être distribués en totalité avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation.

20.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage

A la connaissance de la Société, au cours des onze 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.

20.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Voir le changement d'activité exposé au § 9.3

CHAPITRE XXI. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1 Capital social

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

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

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

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

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

21.1.1 Capital autorisé non émis

Les autorisations financières issues des délégations dont bénéficiait la Société de Tayninh sont venues à expiration le 12 mai 2006.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale, conformément d'une part aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, et d'autre part, à celles des articles L. 443-1 et suivants du Code du travail, a délégué au Conseil d'Administration sa compétence pour décider, l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un nombre total d'actions représentant 2% du capital social au jour de la décision du conseil d'administration, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise (ou autre plan aux adhérents duquel l'article L. 443-5 du Code du travail

permettrait de réserver une augmentation de capital dans des conditions équivalentes) qui seraient mis en place au sein de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le montant du plafond global prévu dans la première autorisation.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

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

21.1.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

Néant.

Cependant, l'assemblée générale des actionnaires du 29 juin 2006 a autorisé le conseil d'administration, pour une durée de 18 mois à compter de ladite assemblée générale, à mettre en place un programme de rachat d'actions. 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

<i>Nature de l'autorisation</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>
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)	500.000.000 €* Limité à 10% du capital par période de 12 mois € Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	oui	26 mois
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)	500.000.000* Limité à 10% du capital par période de 12 mois € Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	non	26 mois
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	500.000.000 €	-	26 mois
Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés (avec suppression du droit préférentiel de souscription).	Limité à 2% du capital social*	non	26 mois

* ce montant s'impute sur le plafond global de 500.000.000 d'euros.

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

21.2 Dispositions statutaires

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

21.2.1 *Objet social (article 3 des statuts)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.2.3 Droits de vote doubles (Article 33 des statuts)

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

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

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

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

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

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

21.2.4 Assemblées générales

Composition (article 27 des statuts)

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

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

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

Réunions (article 28 des statuts)

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

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

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

Convocation (article 29 des statuts)

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

A défaut, elles peuvent être convoquées :

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

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

Conditions d'admissions (article 31 des statuts)

Le droit de participer aux Assemblées est subordonné :

- pour les propriétaires d'actions nominatives à l'inscription nominative des titres chez la Société émettrice ou son mandataire ;

- pour les propriétaires d'actions au porteur au dépôt, au lieu indiqué, par l'avis de convocation, d'un certificat de l'intermédiaire habilité constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.2.6 Franchissements de seuils (Article 33 bis des statuts)

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

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

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

21.2.7 Modifications du capital et des droits attachés aux actions

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, sur la proposition du Conseil d'Administration, décider en représentation de toutes distributions de bénéfices ou de réserves, la répartition de titres négociables

dépendant du portefeuille de la Société, avec obligation pour les actionnaires, le cas échéant, de procéder aux regroupements nécessaires pour obtenir tel ou tel nombre de titres ainsi répartis.

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

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

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

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

CHAPITRE XXII. CONTRATS IMPORTANTS

Compte tenu de la cession de la totalité des participations dans des sociétés cotées et non cotées détenues en portefeuille par la Société, intervenue préalablement à la prise de contrôle de la Société par Unibail, les pactes d'actionnaires décrits dans le présent Document de Référence ont pris fin.

A la date d'enregistrement de ce 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

Pour réaliser la cession à la société Financière de Tayninh, des participations et des titres immobilisés de l'activité de portefeuille (TIAP) non cotés, la SOCIETE DE TAYNINH a sollicité la société Sorgem Evaluation à titre d'expert indépendant sur la valorisation des participations minoritaires détenues dans les sociétés suivantes : TRIVON ; DESTINATOR TECHNOLOGIES (auparavant HSTC) ; MOBILE 365 ; OSMOS SA ; BIOCORTECH ; I-VISION ; N-SOFT.

L'évaluation a été arrêtée au 31 décembre 2005 et une actualisation a été faite au 14 avril 2006.

Sorgem Evaluation a évalué chacune de ces participations en utilisant une ou plusieurs des approches suivantes : l'approche par les résultats, l'approche analogique et l'approche patrimoniale :

- l'approche par les résultats repose sur l'idée que la valeur d'une entreprise est déterminée par sa capacité à dégager des flux de revenus pour les apporteurs de capitaux ;

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie est l'approche par les résultats la plus couramment utilisée. Dans cette approche, les flux de liquidités sont considérées comme créateurs de la valeur pour les apporteurs de capitaux d'une entreprise (actionnaires et créanciers) ;

- l'approche analogique repose sur les concepts économiques d'arbitrage et de prix unique selon lesquels, sur un marché concurrentiel, deux actifs représentant les mêmes caractéristiques doivent avoir le même prix sinon il y a lieu d'effectuer un arbitrage.

Cette approche nécessite de déterminer un échantillon de sociétés cotées ou ayant fait l'objet d'une transaction présentant des caractéristiques similaires à la cible en terme d'activité, de rentabilité et de perspectives de croissance afin de déterminer des ratios de valorisation.

Dans cette approche, il est possible de retenir les références résultant d'opérations significatives réalisées sur les titres objet de l'évaluation.

- l'approche patrimoniale (ou actif net réévalué) repose sur l'analyse des différents postes du bilan ainsi que des éléments hors bilan susceptibles d'influencer la valeur (engagements, cautions, actifs incorporels). Les différents postes du bilan sont ajustés pour tenir compte de la différence qu'il existe entre leur valeur comptable et leur valeur de marché.

Le choix de la ou des méthodes utilisées a été effectué en fonction notamment des informations disponibles et de leur pertinence.

Le tableau ci-dessous résume les fourchettes de valorisations déterminées par Sorgem Evaluation

Sociétés	En K€			Méthodes d'évaluations utilisées
	Valeur nette	Valeur		
	dans les comptes	Expert indépendant		
	Société de Tayninh	Au 31.12.2005		
	31.12.2005	Valeur basse	Valeur haute	
TRIVON	329,00	336,90	336,90	Méthode analogique
DESTINATOR TECHNOLOGIES (ex HSTC)	121,70	384,00	698,00	Méthode analogique
MOBILE365	412,10	94,90	575,60	Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode des comparables boursiers
N-SOFT	21,70	21,10	24,70	Méthode patrimoniale
I-VISION	51,50	45,80	57,20	Méthode des comparables de transaction par référence aux mouvements intervenus lors de la restructuration financière de la société
BIOCORTECH	0	0,00	0,00	Méthode des comparables de transaction par référence aux dernières transactions intervenues sur le capital
OSMOS	37,60	7,20	67,90	Méthode de l'actif net réévalué.
TOTAL	973,60	889,90	1 760,30	

Le Conseil d'Administration de SOCIETE DE TAYNINH, aux seules fins de déterminer la valeur estimative des intérêts détenus dans les sociétés non cotées, a retenu pour chaque ligne de participation l'évaluation médiane telle qu'elle ressort du rapport de Sorgem Evaluation. Toutefois, une exception a été faite pour Mobile 365, pour laquelle il a été retenu une valeur moyenne de 412,10 K€, cette valeur est obtenue à partir de la valeur de marché moyenne des fonds propres de Mobile365.

Cette estimation médiane, de 1.402,00 K€, fait ressortir une plus value latente nette d'impôts de 428, 12 K€ sur la base des comptes annuels sociaux clos au 31 décembre 2005.

L'actualisation du 14 avril 2006 établie par Sorgem a quelque peu modifié l'estimation des fourchettes de valorisations déterminées par Sorgem Evaluation

Le tableau ci-dessous présente les valeurs retenues pour la cession du portefeuille non coté. Le conseil d'administration a retenu les valeurs hautes telles qu'elle ressortait de l'actualisation effectuée par Sorgem Evaluation au 14 avril 2006.

Sociétés	En K€			Méthodes d'évaluations utilisées
	Valeur nette	Valeur		
	dans les comptes	Expert indépendant		
	Société de Tayninh	Au 14 avril 2006		
	31.12.2005	Valeur basse	Valeur haute	
TRIVON	329,00	334,20	334,20	Méthode analogique
DESTINATOR TECHNOLOGIES (ex HSTC)	121,70	375,00	767,00	Méthode analogique
MOBILE365	412,10	92,80	563,20	Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie et la méthode des comparables boursiers
N-SOFT	21,70	20,10	23,60	Méthode patrimoniale
I-VISION	51,50	45,80	57,20	Méthode des comparables de transaction par référence aux mouvements intervenus lors de la restructuration financière de la société
BIOCORTECH	0	0,00	0,00	Méthode des comparables de transaction par référence aux dernières transactions intervenues sur le capital
OSMOS	37,60	7,20	67,90	Méthode de l'actif net réévalué.
TOTAL	973,60	875,10	1 813,10	

Pour Biocortech, il a été retenu un prix de cession unitaire de 0,01 € par titre soit un montant global de 131 €.

CHAPITRE XXIV DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

Il est rappelé que le siège social de la Société a été transféré au 5, boulevard Malesherbes à Paris (75008).

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.

Rappel des participations et titres immobilisés en portefeuille au début de l'exercice 2006.

	Lieu d'investissement	Nombre de titres au 31/12/2005	Valeur comptable au 31/12/2005 (en €)	Evaluation au 31/12/2005 (en €)	Pourcentage du capital détenu
Non coté					
DESTINATOR TECHNOLOGIES (ex H)	CND	150 000	121 655	541 000	0,90%
MOBILE365	EU	1 251 168	412 100	412 100	0,71 %
TRIVON	S	380 200	329 298	336 900	8,70 %
I-VISION	FR	2 405	51 500	51 500	25 %
OSMOS	FR	2 5145	37 600	37 600	3,94 %
N-SOFT	FR	7 600	21 727	22.900	N/A
BIOCORTECH	FR	13 107	0	0	2,10 %
EO PLC ²	£	10.904	0	0	N/A
TOTAL I			973 880	1 402 000	
Coté					
INGENICO	FR	49 007	651 548	651 548	N/A
BULL	FR	6 300	57 822	57 822	N/A
ATLANTIC INTELLIGENCE	FR	532	6 916	8 042	N/A
METALEUROP ³	FR	46.500	25 110	25 110	N/A
TUMBLEWEED	EU	49 000	129 376	129 376	N/A
ADVANCED VISION TECHNOLOGY	A	9 908	59 448	95 126	N/A
MDI INC	EU	10 000	6 308	6 308	N/A
SPATIAL LIGHT	EU	33 000	102 743	102 743	N/A
TOTAL II			1 039 272	1 076 077	
TOTAL GENERAL			2 013 152	2 478 077	

Légende

FR : France

EU : Etats-Unis

CND : Canada

S : Suisse

A : Allemagne

² Société en cours de liquidation amiable

³ Dans l'attente de la reprise de la cotation de METALEUROP, le cours retenu correspond au derniers cours avant suspension.