

# SOCIETE DE TAYNINH

## DOCUMENT DE REFERENCE 2012



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 avril 2013 conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

## TABLE DES MATIERES

<b>REMARQUES GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE .....</b>	<b>5</b>
1.1 Responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel .....	5
1.2 Attestation du responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel .....	5
1.3 Politique d'Information.....	5
<b>CHAPITRE 2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>6</b>
2.1 Commissaires aux comptes titulaires .....	6
2.2 Commissaires aux comptes suppléants .....	6
<b>CHAPITRE 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 4. FACTEURS DE RISQUES .....</b>	<b>7</b>
4.1 Risques liés à SOCIETE DE TAYNINH .....	7
4.1.1 <i>Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de SOCIETE DE TAYNINH.....</i>	7
4.1.2 <i>Risques liés à la perte du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco SE .....</i>	8
4.1.3 <i>Risques juridiques.....</i>	8
4.2 Risques liés à l'activité de SOCIETE DE TAYNINH .....	8
4.2.1 <i>Risques liés à l'absence d'activité en 2013.....</i>	8
4.2.2 <i>Risques liés à l'environnement économique.....</i>	8
4.3 Risques de liquidité.....	9
4.4 Risques de marchés (Risques de taux/ de change et/ou d'actions).....	9
<b>CHAPITRE 5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR.....</b>	<b>9</b>
5.1. Histoire et évolution de la Société.....	9
5.1.1 <i>Raison sociale, nom commercial.....</i>	9
5.1.2 <i>Lieu et numéro d'enregistrement de la Société.....</i>	9
5.1.3 <i>Date de constitution et durée de la Société.....</i>	9
5.1.4 <i>Forme juridique, législation applicable et siège social de la Société.....</i>	9
5.1.5 <i>Exercice social .....</i>	9
5.1.6 <i>Evènements récents.....</i>	10
5.2. Investissements et désinvestissements réalisés au cours des trois derniers exercices.....	10
<b>CHAPITRE 6. APERÇU DES ACTIVITÉS.....</b>	<b>10</b>
6.1 Principales activités .....	10
6.2 Principaux marchés de SOCIETE DE TAYNINH .....	10
<b>CHAPITRE 7. ORGANIGRAMME.....</b>	<b>10</b>
7.1 Organigramme de SOCIETE DE TAYNINH au sein du groupe Unibail-Rodamco SE.....	10
7.2 Liste des filiales importantes de SOCIETE DE TAYNINH.....	11
<b>CHAPITRE 8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES : PRINCIPALES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....</b>	<b>11</b>
9.1. Situation financière .....	11
9.2. Résultat d'exploitation .....	11
9.2.1 <i>Facteurs importants influant sur le revenu de la Société.....</i>	11
9.2.2 <i>Variation du chiffre d'affaires net et des produits nets.....</i>	11
9.2.3 <i>Stratégies ou facteurs ayant ou pouvant influencer les opérations de la Société.....</i>	11
9.3. Rapport de gestion sur l'exercice clos au 31 décembre 2012 .....	11
9.3.1 <i>Rappel des faits marquants de l'exercice 2011 .....</i>	11
9.3.2 <i>Activité de l'exercice 2012.....</i>	11
9.3.3 <i>Perspectives.....</i>	12
9.3.4 <i>Prise en compte de l'impact social et environnemental de l'activité (L225-102-1 du Code de Commerce) .....</i>	12
9.3.5 <i>Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (en euros).....</i>	12
9.3.6 <i>Information relative à l'actionnariat de Société de Tay Ninh.....</i>	13

<b>CHAPITRE 10.</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....</b>	<b>13</b>
10.1.	Capitaux de l'émetteur .....	13
10.2	Flux de trésorerie.....	13
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement .....	13
10.4	Sources de financement.....	13
<b>CHAPITRE 11.</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES .....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 12.</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE.....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE 13.</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE .....</b>	<b>14</b>
13.1	Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2012.....	14
13.2	Conflits d'intérêts.....	17
<b>CHAPITRE 14.</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX.....</b>	<b>18</b>
14.1	Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général .....	18
14.1.1	<i>Au sein de SOCIETE DE TAYNINH .....</i>	<i>18</i>
14.1.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de SOCIETE DE TAYNINH .....</i>	<i>18</i>
14.2	Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs .....	24
14.2.1	<i>Au sein de Société de Tayninh .....</i>	<i>24</i>
14.2.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de SOCIETE DE TAYNINH .....</i>	<i>25</i>
14.2.3	<i>Autres Informations.....</i>	<i>27</i>
<b>CHAPITRE 15.</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE 16.</b>	<b>SALARIÉS .....</b>	<b>28</b>
16.1	Effectif.....	28
16.2	Participations et options des mandataires sociaux .....	28
<b>CHAPITRE 17.</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....</b>	<b>28</b>
17.1	Répartition du capital et des droits de vote.....	28
17.2	Contrôle de la Société .....	29
17.3	Pactes d'actionnaires et action de concert.....	29
<b>CHAPITRE 18.</b>	<b>OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS.....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE 19.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR.....</b>	<b>30</b>
19.1	Informations financières historiques .....	30
19.2	Comptes annuels au 31 décembre 2012.....	30
19.2.1	<i>Bilan au 31 décembre 2012 .....</i>	<i>30</i>
19.2.2	<i>Compte de Résultat au 31 décembre 2012.....</i>	<i>31</i>
19.2.3	<i>Tableau des flux de trésorerie.....</i>	<i>32</i>
19.2.4	<i>Annexes aux comptes au 31 décembre 2012 .....</i>	<i>32</i>
a-	Faits caractéristiques .....	32
b-	Règles et méthodes comptables.....	33
c-	Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :.....	33
❖	Créances .....	33
❖	Disponibilités .....	33
d-	Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat .....	33
❖	Notes sur l'actif (en Euros) :.....	33
✓	Etat des créances :.....	33
✓	Etat des produits à recevoir :.....	33
❖	Notes sur le passif (en Euros) :.....	34
✓	Capital social :.....	34
✓	Variation des capitaux propres : .....	34
✓	Etat des dettes :.....	34
✓	Etat des charges à payer :.....	34
❖	Notes sur le compte de résultat (en Euros) :.....	35
✓	Achats et charges externes :.....	35

✓	Résultat financier :.....	35
✓	Impôts :.....	35
e-	Informations diverses .....	35
❖	Société mère consolidante.....	35
❖	Engagements hors bilan et financiers .....	35
❖	Rémunérations des dirigeants.....	35
f-	Tableau des filiales et des participations .....	35
g-	Transactions avec les parties liées .....	35
h-	Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux relatifs aux exercices 2012 et 2011: .....	36
19.3	Rapport d'activité 2012.....	36
19.4	Rapport annuel des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2012 .....	38
19.5	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglés .....	39
19.6	Informations financières trimestrielles.....	40
19.7	Politique de distribution de dividendes.....	40
19.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	40
19.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....	40
<b>CHAPITRE 20.</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES .....</b>	<b>40</b>
20.1	Capital social.....	40
20.1.1	<i>Capital autorisé non émis.....</i>	<i>40</i>
20.1.2	<i>Titres non représentatifs du capital.....</i>	<i>41</i>
20.1.3	<i>Acquisition par la Société de ses propres actions .....</i>	<i>41</i>
20.1.4	<i>Titres donnant accès au capital.....</i>	<i>42</i>
20.1.5	<i>Option ou accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option une partie des actions de la Société .....</i>	<i>42</i>
20.1.6	<i>Evolution du capital social de la Société.....</i>	<i>42</i>
20.2	Dispositions statutaires .....	42
20.2.1	<i>Objet social (article 3 des statuts).....</i>	<i>42</i>
20.2.2	<i>Mode d'exercice de la Direction Générale (article 21 des statuts).....</i>	<i>42</i>
20.2.3	<i>Assemblées générales.....</i>	<i>43</i>
20.2.4	<i>Dispositions susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société.....</i>	<i>43</i>
20.2.5	<i>Franchissements de seuils (Article 33 bis des statuts).....</i>	<i>43</i>
20.2.6	<i>Modifications du capital et des droits attachés aux actions.....</i>	<i>43</i>
20.2.7	<i>Bénéfice distribuable et Dividendes (Articles 46 et 47 des statuts).....</i>	<i>43</i>
20.2.8	<i>Titres au porteur identifiables (Article 33 ter des statuts).....</i>	<i>44</i>
20.2.9	<i>Exercice social (Article 44 des statuts).....</i>	<i>44</i>
<b>CHAPITRE 21.</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE 22.</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS .....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE 23.</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE 24.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS .....</b>	<b>44</b>
<b>RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTROLE INTERNE POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2012 .....</b>		<b>45</b>
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SOCIÉTÉ DE TAYNINH .....</b>		<b>48</b>

## 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 4. SOCIETE DE TAYNINH ne prend pas l'engagement de mettre à jour ces déclarations prospectives ou ces informations contenues dans le document de référence.

### CHAPITRE 1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

#### **1.1 Responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel**

Mme Catherine POURRE Président Directeur Général de SOCIETE DE TAYNINH.

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

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

*J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et le rapport de gestion (figurant en page 11) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.*

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

Mme Catherine POURRE  
Président Directeur Général

#### **1.3 Politique d'Information**

**Paul DOUAY**  
Responsable Relations Investisseurs du Groupe Unibail-Rodamco  
7, place du Chancelier Adenauer – 75016 Paris  
Tel : +33 (0)1 53 43 72 01  
E-mail : investisseurs@unibail-rodamco.fr

## CHAPITRE 2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### **2.1 Commissaires aux comptes titulaires**

#### **Ernst & Young et Autres**

1/2 Place des Saisons  
92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

Représenté par M. Benoît Schumacher

#### **Deloitte Marque et Gendrot**

185, avenue du Général de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

Représenté par M. Joël Assayah

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

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

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

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

### **2.2 Commissaires aux comptes suppléants**

#### **Auditex**

1/2 Place des Saisons  
92400 Courbevoie Paris-La Défense 1

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

#### **Cabinet Mazars**

61 rue Henri Régnauld  
92400 Courbevoie

*Date de première nomination : 28 mai 2010*

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

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

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

### CHAPITRE 3. 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, (aujourd'hui Unibail-Rodamco SE) la Société a mis fin à cette activité et se destine à l'activité de foncière immobilière. Les chiffres clefs sont principalement composés du résultat net et de l'actif net comptable.

	2010	2011	2012
Nombre d'actions	9 138 462	9 138 462	9 138 462
Résultat net (en €)	23 045	107 528	(3 698)
Résultat net par action (en €)	-	0,01	-
Actif net comptable (en €)	17 646 250	17 753 778	17 750 080
Actif net comptable par action (en €)	1,93€	1,94 €	1,94 €

### CHAPITRE 4. FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

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

#### **4.1 Risques liés à SOCIETE DE TAYNINH**

##### *4.1.1 Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de SOCIETE DE TAYNINH.*

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

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

Les conflits potentiels pourraient être :

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

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

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

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

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

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

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

La Société a conclu diverses conventions avec des entités du groupe Unibail-Rodamco SE (Voir Chapitre 18 « Opérations avec des apparentés »).

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

#### *4.1.3 Risques juridiques*

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

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

## **4.2 Risques liés à l'activité de SOCIETE DE TAYNINH**

### *4.2.1 Risques liés à l'absence d'activité en 2013*

Le marché de l'immobilier est fortement concurrentiel. Dans ce contexte, la Société peut être amenée à rencontrer des difficultés à concrétiser les opportunités d'investissement au cours de l'année 2013.

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

La Société a pour objet d'investir dans le secteur immobilier principalement tertiaire. L'évolution de l'économie, est susceptible d'affecter le niveau d'activité de la Société.

### **4.3 Risques de liquidité**

A ce jour, la Société n'a contracté aucun emprunt bancaire et ne supporte donc pas de risque de liquidité. La Société sera amenée à recourir à la dette pour le financement d'une part significative de ses investissements. La Société pourrait être confrontée à une pénurie de financement ou à une difficulté de mettre en place les financements requis au mieux de ses intérêts. Les emprunts pourront comporter des clauses d'exigibilité qui, si elles venaient à jouer, pourraient mettre en difficulté la Société. La politique de gestion de la dette prendra en compte la maîtrise de ce risque.

### **4.4 Risques de marchés (Risques de taux/ de change et/ou d'actions)**

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

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

## **CHAPITRE 5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *5.1.4 Forme juridique, législation applicable et siège social de la Société*

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

Le siège social est situé 7 place du Chancelier Adenauer, 75016 Paris.  
Tel : +33 (0) 1 53 43 74 37

#### *5.1.5 Exercice social*

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

### 5.1.6 Evènements récents

Néant

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

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

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

## CHAPITRE 6. APERÇU DES ACTIVITÉS

### 6.1 Principales activités

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

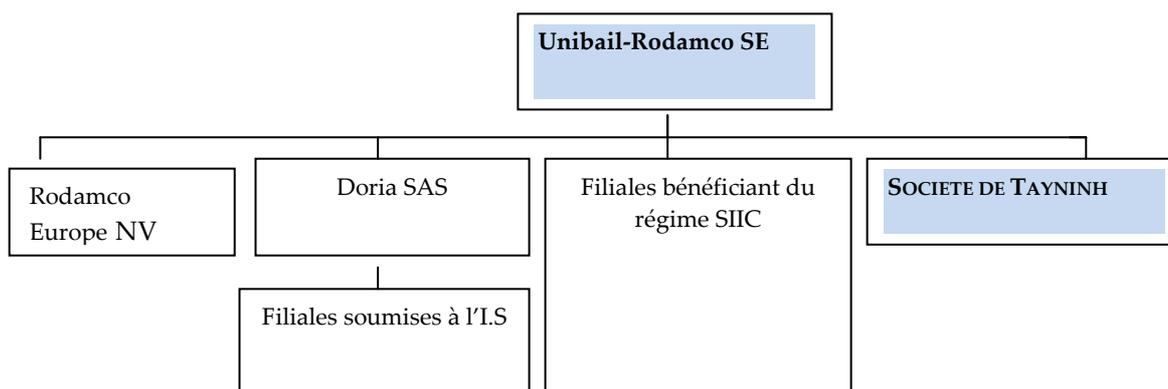
### 6.2 Principaux marchés de SOCIETE DE TAYNINH

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

## CHAPITRE 7. ORGANIGRAMME

### 7.1 Organigramme de SOCIETE DE TAYNINH au sein du groupe Unibail-Rodamco SE

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



## 7.2 Liste des filiales importantes de SOCIETE DE TAYNINH

SOCIETE DE TAYNINH ne détient aucune filiale.

## **CHAPITRE 8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES : PRINCIPALES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL**

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

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

## **CHAPITRE 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT**

### 9.1. Situation financière

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

### 9.2. Résultat d'exploitation

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

en euros	2010	2011	2012
Résultat d'exploitation	(123 551)	(117 438)	(115 950)

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

En 2012, la Société est sans activité opérationnelle. Elle s'est limitée à gérer ses liquidités. Il est à noter que la baisse du Taux EONIA influe sur le revenu des placements faits par la Société.

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

Compte tenu de l'absence d'investissement, le chiffre d'affaires au 31 décembre 2012 est nul comme en 2011.

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

Voir § 9.3 du présent chapitre.

### 9.3. Rapport de gestion sur l'exercice clos au 31 décembre 2012

#### 9.3.1 Rappel des faits marquants de l'exercice 2011

Néant

#### 9.3.2 Activité de l'exercice 2012

Aucune opération d'investissement n'ayant pu être réalisée au cours de l'exercice 2012, la Société demeure sans activité opérationnelle et se limite exclusivement à la gestion de sa trésorerie disponible (17,8 M€), placée dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie signée avec Unibail-Rodamco SE.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 fait ressortir une perte de 3 698 € et s'explique principalement par une diminution des revenus du placement de la trésorerie consécutive à la baisse du taux EONIA.

Il sera proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat en report à nouveau. Compte tenu d'un solde négatif de 565 K€ déjà existant, le poste report à nouveau, après affectation sera porté à -569K€.

### 9.3.3 Perspectives

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

### 9.3.4 Prise en compte de l'impact social et environnemental de l'activité (L225-102-1 du Code de Commerce)

En 2012, SOCIETE DE TAYNINH n'ayant exercé aucune activité et n'ayant employé aucun salarié, nous n'avons observé aucune conséquence sociale et environnementale au titre de l'activité. Pour les mêmes raisons, aucun engagement sociétal en faveur du développement durable n'est à signaler.

### 9.3.5 Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (en euros)

NATURE DES INFORMATIONS	Exercice 2008	Exercice 2009 <sup>1</sup>	Exercice 2010	Exercice 2011	Exercice 2012
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15 078 462	15 078 462	15 078 462	15 078 462	15 078 462
Nombre des actions émises	9 138 462	9 138 462	9 138 462	9 138 462	9 138 462
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, amortissements et provisions	523 913	30 534	23 045	107 528	(3 698)
Impôt sur les bénéfices					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	523 913	30 534	23 045	107 528	(3 698)
Résultat distribué					
<b>II - Résultats par action</b>					
Résultats après impôts, avant dotations aux amortissements et provisions	0,06	0	0	0,01	0
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	0,06	0	0	0,01	0
Dividende attribué à chaque action					
<b>III - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales)					

<sup>1</sup> Exercice social d'une durée de 13 mois par suite de la décision de l'assemblée générale du 29 mai 2009.

9.3.6 Information relative à l'actionnariat de Société de Tayninh

Actionnaires	Au 31/12/2010		Au 31/12/2011		Au 31/12/2012	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL-RODAMCO SE	8 926 344 (97,68%)					
Public	212 118 (2,32 %)					
<b>TOTAL</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>	<b>9.138.462</b> <b>(100,00%)</b>

## CHAPITRE 10. 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, le Conseil d'Administration pourrait être amené à utiliser les autorisations qui lui ont été accordées par l'Assemblée Générale du 1er juin 2012 et ainsi procéder à des augmentations de capital immédiates ou à terme, étant précisé que ces autorisations seront renouvelées lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Voir également le Chapitre 19, § 19.2.4- (d) - Tableau « *Variation des capitaux propres* ».

### 10.2 Flux de trésorerie

Evolution du passif de SOCIETE DE TAYNINH : Voir le chapitre 19, §19.2.3- « *Tableau des flux de trésorerie* ».

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

SOCIETE DE TAYNINH n'a contracté aucun emprunt financier à court terme ou à moyen terme.

### 10.4 Sources de financement

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

## CHAPITRE 11. INFORMATION SUR LES TENDANCES

En 2013, la Société entend poursuivre ses recherches d'investissements.

## CHAPITRE 12. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

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

## CHAPITRE 13. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

### 13.1 Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2012

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

<b>Mme Catherine Pourre</b>  Président du Conseil d'administration et Directeur Général  Née le 2 février 1957 Nationalité française  Premier mandat : 12 juillet 2006 en qualité d'Administrateur et 26 juillet 2006 en qualité de Président et Directeur Général  Renouvellement du mandat : 28 Mai 2010  Expiration du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2015  Nombre de titres de la Société détenus : 50	<b>Autres fonctions et mandats en cours hors Groupe Unibail-Rodamco</b> <i>Société française</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Administrateur, membre du Comité d'Audit et Président du comité de Rémunération de Neopost S.A. (société cotée)</li></ul> <b>Autres fonctions et mandats intra-groupes en cours</b> <i>Sociétés françaises</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Membre du Directoire et Directeur Général des Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco SE</li><li>Président de la SAS Doria et de la SAS Unibail Management</li><li>Administrateur de Comexposium Holding et de Unibail- Rodamco Participations</li><li>Administrateur, Président du Comité d'Audit et Président du Comité des Nominations et des Rémunérations de Viparis Holding</li><li>Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-Expos</li><li>Président du Comité d'Audit de la SCI Propexpo</li></ul> <i>Sociétés étrangères</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Membre du Directoire de Rodamco Europe N.V.</li><li>Administrateur de Rodamco Europe Beheer B.V.</li><li>Administrateur d'U&amp;R Management B.V.</li><li>Administrateur de l'établissement permanent d'Unibail-Rodamco S.E. aux Pays-Bas</li><li>Représentant d'Unibail-Rodamco SE au Conseil d'Administration de Crossroads Property Investors SA</li><li>Représentant de Rodamco Europe N.V., elle-même dirigeant de 8 filiales d'Unibail-Rodamco SE</li></ul> <b>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</b> <i>Sociétés françaises</i> <ul style="list-style-type: none"><li>Président-Directeur Général de Viparis holding (anciennement Unibail-Rodamco Finance)</li><li>Directeur Général Délégué de la SAS Doria et de Groupe Exposium Holding</li><li>Représentant permanent de Groupe Exposium Holding au Conseil de Surveillance de Salon International de l'Alimentation (SIAL) S.A.et au Conseil d'Administration de Comexposium</li></ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Représentant de la SAS Doria au Conseil d'Administration de Viparis-Porte de Versailles, Exposima et Intermat</li> <li>• Administrateur d'Européenne de Salons, de Viparis-Porte de Versailles et de Viparis-Le Palais des Congrès de Paris</li> <li>• Gérant d'Espace Expansion Immobilière</li> <li>• Administrateur d'Union Immobilière Internationale</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diplômée de l'ESSEC</li> <li>• Diplômée expert-comptable et de droit de l'Université Catholique de Paris</li> <li>• Elle a démarré sa carrière au sein de PricewaterhouseCoopers, dont elle a été Partner de 1989 à 1999</li> <li>• Depuis 1999, elle occupait les fonctions de Directeur Exécutif de Cap Gemini Ernst &amp; Young France</li> <li>• En 2002, elle rejoint Unibail SA en qualité de Directeur Général Adjoint d'Unibail SA en charge de la Direction des Finances, des Ressources humaines, des Technologies de l'Information, du Département juridique et du Département Ingénierie Immobilière, et Membre du Comité Exécutif</li> </ul>
<p><b>M. Jean-Luc Neez</b></p> <p>Administrateur</p> <p>Né le 23 juillet 1966 Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 1er juin 2012 en qualité d'administrateur</p> <p>Expiration du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2014</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p><b>Autres fonctions et mandats en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Finance France d'Unibail-Rodamco SE</li> <li>• Président de la SAS Société Foncière Immobilière</li> <li>• Président de la SAS Poland Finco</li> <li>• Président de la SAS R.E. France Financing</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-Expos</li> <li>• Administrateur d'Union Internationale Immobilière</li> <li>• Directeur Général Délégué de la SAS Espace Expansion</li> </ul> <p><b>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SAS Erakis</li> <li>• Gérant de la SARL Groupe Beg</li> <li>• Gérant de la SARL Foncière d'Investissements</li> <li>• Représentant permanent d'Unibail Rodamco SE au conseil d'administration de la Société Foncière 4-6 rue Louis Armand</li> <li>• Gérant de la SARL Unibail-Rodamco SIF France</li> <li>• Président de Comexposium Assurances</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance d'Eurovet</li> <li>• Membre du Comité de Politique Générale de WSN Développement</li> <li>• Directeur Général Délégué d'E-Business</li> <li>• Directeur Général Délégué d'Exposium</li> <li>• Directeur Général Délégué de CPXM Wilson</li> <li>• Directeur Général Délégué de la Compagnie du Nouvel Art de Vivre</li> <li>• Directeur Général Délégué d'Européenne de Salons</li> <li>• Directeur Général de DG Consultants</li> <li>• Représentant permanent de Comexposium au Conseil de Surveillance de SIAL</li> <li>• Représentant permanent de Comexposium au Conseil de Surveillance de Le Monde à Paris</li> <li>• Représentant permanent de Comexposium Holding au Conseil d'Administration d'Exposima</li> <li>• Directeur Général Délégué de Sireme</li> <li>• Directeur Général Délégué de La Compagnie du Nouvel Art de Vivre</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Général Délégué de Promo Expo Conseil Salons</li> <li>• Directeur Général Délégué d'Expogestion</li> <li>• Représentant permanent de Doria au Conseil de Surveillance de SIAL</li> <li>• Directeur Général Délégué de Secession</li> <li>• Directeur Général Délégué de Comexpo Paris</li> <li>• Directeur Général de Claro Organisation</li> <li>• Représentant permanent de Groupe Expositum Holding au Conseil d'Administration de Société d'Exploitation Intermat Représentant permanent de Groupe Expositum Holding au Conseil d'Administration d'Exposima</li> <li>• Administrateur de Retromobile</li> <li>• Représentant permanent de Comexpo Paris au Conseil d'Administration de Manifestations et Communications Internationales</li> <li>• Représentant permanent de SAS Doria au Conseil d'Administration d'Expositum</li> <li>• Directeur Général Délégué de Salon Sitting</li> <li>• Directeur Général de la Société d'Exploitation du Salon Saveurs (SESSAV)</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diplômé de HEC</li> <li>• Titulaire d'une maîtrise de Sciences économiques</li> <li>• Il est entré dans le Groupe Unibail-Rodamco en Janvier 2002 et a notamment exercé les fonctions de Directeur de la Gestion et des Comptabilités d'Unibail et de Directeur Administration et Finances de Comexpositum</li> </ul>
<p><b>M. David Zeitoun</b></p> <p>Administrateur</p> <p>Né le 8 Novembre 1968</p> <p>Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 12 juillet 2006 en qualité d'Administrateur</p> <p>Renouvellement du mandat : 1<sup>er</sup> juin 2012</p> <p>Expiration du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2017</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p><b>Autres fonctions et mandats en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Juridique Groupe Unibail-Rodamco SE</li> <li>• Administrateur de la SAS Unibail-Rodamco Participations</li> <li>• Membre du Conseil de surveillance d'Uni-Expos</li> <li>• Administrateur d'Union Immobilière Internationale</li> </ul> <p><b>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de la Société Foncière du 4-6 rue Louis Armand</li> <li>• Administrateur Viparis Holding (anciennement Unibail-Rodamco Finance)</li> <li>• Représentant de Comexpositum Holding au Conseil d'Administration de la Société d'Exploitation INTERMAT</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Titulaire d'un DESS Droit de la Construction et de l'Urbanisme</li> <li>• Titulaire d'une maîtrise de Droit Privé (option Droit des Affaires)</li> <li>• Il est entré dans le Groupe Unibail-Rodamco en juillet 2000 en qualité de Responsable Juridique Corporate Law et a exercé les fonctions de Directeur Juridique à partir de 2002.</li> <li>• Il a débuté sa carrière en tant que Juriste de la foncière et promoteur de logements Efidis (Groupe Crédit Foncier) puis de Responsable Juridique du Cnit (C.G.I.S – Cie Générale des Eaux).</li> </ul>
<p><b>M. Bernard Fournier Airaud</b></p> <p>Administrateur jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2012</p> <p>Né le 21 décembre 1948</p> <p>Nationalité française</p>	<p><b>Autres fonctions et mandats en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrateur de Comexpositum Holding</li> <li>• Président de la SAS FA- Consult</li> </ul> <p><b>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Finance France d'Unibail-Rodamco SE</li> <li>• Président de la SAS Erakis</li> <li>• Directeur Général Délégué d'Espace Expansion</li> </ul>

<p>Premier mandat : 13 octobre 2006 en qualité d'administrateur</p> <p>Renouvellement du mandat : 29 Mai 2009</p> <p>Expiration du mandat : Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2012*</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant d'Unibail-Rodamco SIF France</li> <li>• Gérant de la SARL Groupe Beg</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-Expos</li> <li>• Gérant de la SARL Foncière d'Investissements</li> <li>• Représentant permanent d'Unibail Rodamco SE au conseil d'administration de la Société Foncière 4-6 rue Louis Armand</li> <li>• Président de R.E. France Financing</li> <li>• Gérant de TC Design</li> <li>• Représentant permanent d'Espace Expansion Immobilière au Conseil d'administration de la société d'exploitation Intermat</li> <li>• Administrateur Viparis Holding (anciennement Unibail Rodamco Finance)</li> <li>• Membre du conseil de surveillance du Salon International de l'alimentation</li> <li>• Administrateur de SEHM</li> <li>• Administrateur de Comexposium</li> </ul> <p><b>CV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diplômé de l'Institut Industriel du Nord (IDN)</li> <li>• Titulaire d'une licence de Sciences Economiques</li> <li>• Il a occupé les fonctions de Directeur Finance France et de la consolidation Groupe d'Unibail-Rodamco jusqu'au 22 mars 2012, date à laquelle il a fait valoir ses droits à la retraite au sein du Groupe</li> <li>• Avant de rejoindre Unibail, il occupait les fonctions de Directeur Informatique avant de s'orienter vers l'organisation, la gestion administrative des opérations et la comptabilité, notamment pour le Groupe Diners Club International et le Groupe Suez.</li> </ul>
--	---

\* Compte tenu de son départ à la retraite de ses fonctions de Directeur Finance France d'Unibail-Rodamco SE, M. Bernard Fournier Airaud a démissionné de son mandat d'Administrateur avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2012.

A la connaissance de la Société, aucun des administrateurs :

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

### 13.2 Conflits d'intérêts

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

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

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

## CHAPITRE 14. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Après avoir rappelé que les mandataires sociaux actuels ne perçoivent aucune rémunération d'aucune sorte de la Société, le Conseil d'Administration a décidé d'appliquer ces recommandations, sans exception, à compter du 31 décembre 2008<sup>2</sup>.

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

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

#### *14.1.1 Au sein de SOCIETE DE TAYNINH*

##### *a- Rémunération, options et actions*

Depuis sa nomination en juillet 2006, Mme Catherine Pourre, Président Directeur Général de SOCIETE DE TAYNINH n'a perçu aucune rémunération directe ou avantage de toute nature au titre de ses fonctions exercées dans SOCIETE DE TAYNINH.

##### *b- Information requise par l'AMF sur la situation du Président Directeur Général*

(Tableau n° 10 Recommandations AMF)

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

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

#### *14.1.2 Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de SOCIETE DE TAYNINH*

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

Le mandat de Mme Catherine Pourre venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes 2012, elle a été renouvelée dans ses fonctions actuelles de Membre du Directoire et Directeur Général des Fonctions Centrales par le Conseil de Surveillance du 4 mars 2013, sur recommandation du Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations, pour une durée de 4 ans à effet du 25 avril 2013, date de l'Assemblée précitée.

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

a- Détails de la rémunération (avant impôts et cotisations sociales) de Mme Catherine Pourre, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE

<b>Rémunération, options et actions (avant impôts et cotisations sociales) attribuées à Mme Catherine Pourre, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, dues au titre des exercices considérés (Tableau n° 1 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>		
	<b>Année 2011</b>	<b>Année 2012</b>
Rémunération fixe	440 000 €	440 000 €
Incentive court terme (STI)*	223 636 €	291 820 €
Cotisation de retraite	112 263 €	111 284 €
Autres avantages	23 583 €	24 106 €
<b>Rémunération versée au titre de l'année</b>	<b>799 482 €</b>	<b>867 210 €</b>
Variation N vs N-1 en %	-2,7%	8,5%
<b>Valorisation des Options de Performance (IFRS) attribuées au titre de l'année fiscale (détaillées au tableau n°4)**</b>	<b>182 260 €</b>	<b>140 964 €</b>
Variation N vs N-1 en %	14,4%	-22,7%
<b>Valorisation des Actions de Performance (IFRS) attribuées au titre de l'année fiscale (détaillées au tableau n°6)**</b>	na	68 341 €
<b>TOTAL</b>	<b>981 742€</b>	<b>1 076 515 €</b>
Variation N vs N-1 en %	0,1%	9,7%

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

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

En sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, Mme Catherine Pourre bénéficie d'une voiture de société, de l'assurance complémentaire mutuelle Groupe ainsi que d'une assurance chômage (type GSC pour les membres français). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, elle bénéficie également d'un plan de retraite complémentaire à cotisations définies exclusivement.

Mme Catherine Pourre ne bénéficie ni de l'intéressement, ni de la participation mais elle peut souscrire au Plan Épargne Entreprise. Aucun montant n'étant refacturé à la Société par le groupe Unibail-Rodamco SE à ce titre.

Elle ne bénéficie d'aucune indemnité de départ contractuelle ni d'aucune clause contractuelle d'indemnisation au titre d'une clause de non-concurrence.

<b>Détails de la rémunération (avant impôts et cotisations sociales) de Mme Catherine Pourre, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE (Tableau n° 2 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>				
	<b>Année fiscale 2011</b>		<b>Année fiscale 2012</b>	
	<b>Montant dû</b>	<b>Montant dû</b>	<b>Montant dû</b>	<b>Montant réglé</b>
Rémunération fixe	440 000 €	440 000 €	440 000 €	440 000 €
Incentive court terme (STI)	223 636 €	317 141 €	291 820 €	223 636 €
Cotisation de retraite	112 263 €	112 263 €	111 284 €	111 284 €
Autres avantages	23 583 €	23 583 €	24 106 €	24 106 €
<b>Total rémunération directe</b>	<b>799 482 €</b>	<b>892 987 €</b>	<b>867 210 €</b>	<b>799 026 €</b>
Incentive long terme (LTI) –Options de Performance attribuées- Valorisation IFRS*	182 260 €	182 260 €	140 964 €	140 964 €
Incentive long terme (LTI) Actions de Performance attribuées- Valorisation IFRS*	na	na	68 341 €	68 341 €
<b>TOTAL REMUNERATION DIRECTE + LTI</b>	<b>981 742 €</b>	<b>1 075 247 €</b>	<b>1 076 515 €</b>	<b>1 008 331 €</b>

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

*b- Détail de l'Incentive Long Terme sous forme d'Options et Actions de Performance*

- ❖ Détail de l'Incentive Long Terme sous forme d'Options de Performance Unibail-Rodamco SE, attribuées ou exercées par Mme Catherine Pourre en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE (article L. 225-184 du Code de commerce)

***Options de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées à Mme Catherine Pourre durant l'exercice fiscal 2012***

Toutes les Options de Performance attribuées en 2012 (Plan n° 7 Performance) aux membres du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, sont obligatoirement sans décote et soumises à condition de performance. Le droit de lever les Options de Performance est subordonné à la performance boursière globale d'Unibail-Rodamco SE qui doit être supérieure en pourcentage à la performance de l'indice de référence EPRA (European Public Real Estate Association) sur la période de référence ( période entre la date d'attribution des Options de Performance et le dernier jour de cotation précédant la date de levée des Options de Performance par le bénéficiaire, se situant au plus tôt au terme de la quatrième année et, au plus tard, à la fin de la durée du plan, à savoir à la fin de la septième année).

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

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

<b>Options d'achat ou de souscription d'actions attribuées à Mme Catherine Pourre, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, durant les exercices fiscaux 2009 à 2012 (Tableau n° 4 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>											
<b>Numéro de Plan</b>	Plan n° 5 performance		Plan n° 6 performance			Plan n° 6 performance			Plan n° 7 performance		
<b>Date d'attribution</b>	13 mars 2009		10 mars 2010			10 mars 2011			14 mars 2012		
<b>Période d'exercice (à la clôture de Bourse)</b>	13 mars 2013 au 13 mars 2016		10 mars 2014 au 10 mars 2017			10 mars 2015 au 10 mars 2018			14 mars 2016 au 14 mars 2019		
<b>Prix d'exercice par Option</b>	99,42 €*		148,32 €*			144,37 €*			146,11 €*		
<b>Type d'Options</b>	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote		Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote			Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote			Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote		
	<b>Nombre d'Options attribuées*</b>	<b>Valorisation des Options attribuées**</b>	<b>Nombre d'Options attribuées*</b>	<b>Valorisation des Options attribuées**</b>	<b>Variation 2010 vs 2009 en valeur</b>	<b>Nombre d'Options attribuées*</b>	<b>Valorisation des Options attribuées**</b>	<b>Variation 2011 vs 2010 en valeur</b>	<b>Nombre d'Options attribuées*</b>	<b>Valorisation des Options attribuées**</b>	<b>Variation 2012 vs 2011 en valeur</b>
	25 000	110 500 €	25 000	159 250 €	44,1%	26 000	182 260 €	14,4%	20 400	140 964 €	-22,7%

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

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

### *Options de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées à Mme Catherine Pourre durant l'exercice fiscal 2013*

Conformément aux recommandations Afep-Medef, l'allocation annuelle d'options intervient en mars sur décision du Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco, après proposition du Comité de la Gouvernance, des Nominations et des Rémunérations, et publication des résultats financiers de l'exercice précédent.

Toutes les Options de Performance attribuées en 2013 (Plan n° 7 Performance) ont les mêmes caractéristiques que celles attribuées en 2012, à savoir qu'il n'y a pas de décote sur le cours de l'action et qu'elles sont soumises strictement à la même condition de performance (voir ci-dessus).

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

<b>Options d'achat ou de souscription d'actions attribuées à Mme Catherine Pourre, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, durant l'exercice 2013 (Tableau 4 bis – Recommandations AMF/Afep/Medef)</b>		
<b>Numéro de Plan</b>	Plan n° 7 performance	
<b>Date de l'attribution</b>	4 mars 2013	
<b>Période d'exercice (à la clôture de Bourse)</b>	4 mars 2017 au 4 mars 2020	
<b>Prix d'exercice par Option</b>	173,16 €	
<b>Type d'Options</b>	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote	
	<b>Nombre d'options attribuées</b>	<b>Valorisation des options attribuées*</b>
	20 400	162 180

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

### *Détails des Options de Performance Unibail-Rodamco SE exercées par Mme Catherine Pourre durant l'exercice fiscal 2012*

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

<b>Numéro et date du Plan</b>	<b>Nombre d'options exercées pendant l'année fiscale</b>	<b>Prix d'exercice</b>
Plan Performance n°4 -Tranche 2006 - 11/10/2006	25 146	128,46 €
Plan Performance n°5 -Tranche 2007 - 11/10/2007	25 146	143,46 €

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

- ❖ Détail de l'Incentive Long Terme sous forme d'Actions de Performance Unibail-Rodamco SE, attribuées ou devenant disponibles pour Mme Catherine Pourre en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE (Article L 225-197-4 du Code de commerce)

Les actions de performance attribuées aux membres du Directoire d'Unibail-Rodamco SE sont toutes soumises à la performance boursière globale Unibail-Rodamco SE, qui doit être supérieure à la performance de l'indice de référence EPRA Euro Zone sur la période de référence (condition de performance).

La période de référence commencera à la date d'attribution des actions de performance et expirera le dernier jour de la période d'acquisition se situant au plus tôt au terme de la 3<sup>ème</sup> année.

*Actions de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées et/ou devenues disponibles pour Mme Catherine Pourre durant l'exercice 2012*

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

Actions de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées durant l'exercice fiscal 2012					
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition (1)	Date de disponibilité (à la clôture de Bourse) (1) (2)	Critère de Performance
Plan n° 1 Performance- 26/04/2012	1 366	68 341 €	26/04/2015	26/04/2017	oui

. (1) Sous réserve de la réalisation de la condition de performance qui sera vérifiée, au plus, à 4 reprises à date fixe (« restrictive tests ») à compter du 26/04/2015. Si la condition de performance n'est pas réalisée à l'une de ces dates, les droits seront définitivement perdus au 26/04/2017, date finale d'expiration de la période d'acquisition.  
 . (2) La période de conservation de 2 ans commence à courir à compter de la date d'acquisition effective et expire au 26/04/2019 au plus tard

(Tableau n°7 Recommandations AMF / Afep-Medef)

Actions de Performance Unibail-Rodamco SE devenues disponibles durant l'exercice financier 2012		
Numéro de Plan et date	Nombre d'actions devenues disponibles	Critère d'acquisition
Plan n° 1 Performance- 26/04/2012	0	oui

*Actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées à Mme Catherine Pourre durant l'exercice fiscal 2013*

Toutes les Actions de Performance attribuées en 2013 (Plan n°1 AP- tranche 2013) ont les mêmes caractéristiques que celles attribuées en 2012 et sont strictement soumises à la même condition de performance. (Voir ci-dessus)

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

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

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

Actions de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées durant l'exercice fiscal 2013					
N° de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité (à la clôture de Bourse) (1)	Critère de performance
Plan n°1 Performance- 04/03/2013	1 200	74 467 €	04/03/2016	04/03/2018	oui

(1) Première date potentielle de disponibilité

- ❖ Nombre d'actions/Options de Performance/Actions de Performance Unibail-Rodamco SE détenues par Mme Catherine Pourre au 4 mars 2013 (Article 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004) (y compris les Options de Performance et les Actions de Performance allouées le 4 mars 2013)

Actions Unibail-Rodamco SE détenues	Options de Performance non exercées	Actions de Performance en période d'acquisition
71 030	167 285	2 566

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

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

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Régime de retraite supplémentaire dite « chapeau » (prestations définies)		Indemnités dues à raison de cessation de fonctions		Clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Situation de Mme Catherine Pourre au sein d'Unibail-Rodamco SE		x	x			x		x		x

Mme Catherine Pourre en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE bénéficie d'un régime de retraite à cotisations définies.

L'ensemble des cotisations de retraite 2012 figure dans la ligne « cotisations de retraite » des tableaux n°1 et 2 ci-dessus.

d- Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur de Mme Catherine Pourre

Néant

## 14.2 Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs

### 14.2.1 Au sein de Société de Tay Ninh

Les Administrateurs de SOCIETE DE TAYNINH n'ont perçu aucun jeton de présence, aucune rémunération ou avantage de toute nature versé par SOCIETE DE TAYNINH.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les Administrateurs (Tableau n°3 Recommandations AMF / Afep-Medef)			
		Année 2011(en €)	Année 2012 (en €)
M. David Zeitoun	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0
M. Jean-Luc Neez	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0
M. Bernard Fournier-Airaud(*)	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0

(\*) Compte tenu de son départ à la retraite de ses fonctions de Directeur Finance France d'Unibail-Rodamco SE, M. Bernard Fournier Airaud a démissionné de son mandat d'Administrateur avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2012.

14.2.2 *Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de SOCIETE DE TAYNINH*

a- *Détails de la rémunération (avant impôts et cotisations sociales)*

Les Administrateurs de SOCIETE DE TAYNINH ne perçoivent à ce titre aucune rémunération ou avantage de toute nature versé par Unibail-Rodamco SE.

b- *Options et Actions de Performance*

- ❖ Actions de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées et/ou devenues disponibles pour chaque Administrateur (article L.225-197-4 du Code de commerce)

**Actions de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées et/ ou devenues disponibles durant l'exercice 2012**

<b>Actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées aux Administrateurs durant l'exercice fiscal 2012 (Tableau n°6 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>						
	<b>Numéro de Plan et date</b>	<b>Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice</b>	<b>Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Date d'acquisition (1)</b>	<b>Date de disponibilité (à la clôture de Bourse) (1) (2)</b>	<b>Critère de Performance</b>
M. David Zeitoun	Plan n° 1 Performance- 26/04/2012	455	22 764 €	26/04/2015	26/04/2017	oui
M. Jean-Luc Neez	Plan n° 1 Performance - 26/04/2012	171	8 555 €	26/04/2015	26/04/2017	oui
M. Bernard Fournier-Airaud(*)	Aucune attribution					

. (1) Sous réserve de la réalisation de la condition de performance qui sera vérifiée, au plus, à 4 reprises à date fixe (« restrictive tests ») à compter du 26/04/2015. Si la condition de performance n'est pas réalisée à l'une de ces dates, les droits seront définitivement perdus au 26/04/2017, date finale d'expiration de la période d'acquisition...

(2) La période de conservation de 2 ans commence à courir à compter de la date d'acquisition effective et expire au 26/04/2019 au plus tard

. (\*) Compte tenu de son départ à la retraite de ses fonctions de Directeur Finance France d'UR SE, Bernard Fournier Airaud a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2012.

<b>Actions de performance Unibail-Rodamco SE devenues disponibles pour les Administrateurs durant l'exercice fiscal 2012 (Tableau n°7 Recommandations AMF / Afep-Medef)</b>			
	<b>Numéro de Plan et date</b>	<b>Nombre d'actions devenues disponibles</b>	<b>Critère d'acquisition</b>
M. David Zeitoun	Plan n° 1 Performance- 26/04/2012	0	Oui
M. Jean-Luc Neez	Plan n° 1 Performance- 26/04/2012	0	Oui
M. Bernard Fournier-Airaud(*)	Aucune		

(\*) Compte tenu de son départ à la retraite de ses fonctions de Directeur Finance France d'Unibail-Rodamco SE, M. Bernard Fournier Airaud a démissionné de son mandat d'Administrateur avec effet à l'issue de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2012.

Actions de Performance Unibail-Rodamco SE attribuées durant l'exercice fiscal 2013

Actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées aux Administrateurs durant l'exercice fiscal 2013 (Tableau n°6 bis Recommandations AMF / Afep-Medef)						
	Numéro de Plan et date	Nombres d'actions* attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité (à la clôture de Bourse) (1)	Critère de Performance
M. David Zeitoun	Plan n° 1 Performance-- 04/03/2013	500	31 028 €	04/03/2016	04/03/2018	oui
M. Jean-Luc Neez	Plan n° 1 Performance- 04/03/2013	150	9 308 €	04/03/2016	04/03/2018	oui

(1) Première date potentielle de disponibilité

- ❖ Nombre d'actions/Options de Performance/Actions de Performance Unibail-Rodamco SE détenues par les Administrateurs de SOCIETE DE TAYNINH au 4 Mars 2013 (Article 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004) (y compris les Options de Performance et Actions de Performance allouées le 4 mars 2013)

Noms des Administrateurs	Actions Unibail-Rodamco SE détenues	Options de Performance non exercées	Actions de Performance en période d'acquisition
M. David Zeitoun	100	34 035	955
M. Jean-Luc Neez	4 550	15 632	321

- ❖ Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions Unibail-Rodamco SE au 4 mars 2013

(Tableau n°8 Recommandations AMF / Afep-Medef)

	Plan no.3	Plan no.4	Plan no.5	Plan no.5	Plan no.5	Plan no.6	Plan no.6 et plan no.7	Plan no.7	Plan no.7
Date du plan	Tranche 2005 + Performance	Tranche 2006 Performance	Tranche 2007 Performance	Tranche 2008 Performance	Tranche 2009 Performance	Tranche 2010 Performance	Tranche 2011 Performance	Tranche 2012 Performance	Tranche 2013 Performance
Date du Conseil d'administration ou du Directoire d'Unibail-rodamco SE	14/12/05 (1) (2) (3)	11/10/06 (1) (2) (3)	11/10/07 (1) (2) (3)	23/10/08 (1) (2) (3)	13/03/09 (1) (2) (3)	10/03/10 (1) (2) (3)	10/03/11 (3)	14/03/12	04/03/2013
Nombre d'actions Unibail-Rodamco SE pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires Sociaux de SOCIETE DE TAYNINH									
C.Pourre	16 218	25 146	25 146	37 718	31 432	30 815	26 520	20 400	20 400
D.Zeitoun	0	0	0	402	5 030	6 163	7 140	6 800	8 500
J-L Neez	0	0	0	0	3 773	3 699	3 060	2 550	2 550
Point de départ de l'exercice des options (à la clôture de Bourse)	14/12/09	11/10/10	11/10/11	23/10/12	13/03/13	10/03/14	10/03/15	14/03/16	04/03/17
Date d'expiration	14/12/12	11/10/13	11/10/14	23/10/15	13/06/16	10/03/17	10/03/18	14/03/19	04/03/20
Prix ajusté (€) Sans décote	86,37	128,46	143,46	103,62	79,08	120,33	141,54	146,11	173,16

(1) Après prise en compte de l'ajustement intervenu le 15 juillet 2009

(2) Après prise en compte des ajustements intervenus le 10 mai 2010 et le 12 octobre 2010

(3) Après prise en compte de l'ajustement intervenu le 10 mai 2011

*SOCIETE DE TAYNINH ne supporte aucune charge au titre des plans Options de Performance ci-dessus.*

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

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

❖ Information sur les Actions de Performance Unibail-Rodamco SE au 4 mars 2013

**(Tableau n°8 Recommandations AMF / Afep-Medef)**

Date du Plan	2012	2013
Date du Conseil d'Administration ou du Directoire	14/03/2012	04/03/2013
Nombre total d'Actions de Performance attribuées:	44 975	36 056
C. Pourre	1 366	1 200
D. Zeitoun	455	500
J-L Neez	171	150
Point de départ de la période d'acquisition	26/04/2012	04/03/2013
Date d'attribution et début de la période d'indisponibilité :		
* pour les résidents français (1)	26/04/2015	04/03/2016
* pour les non résidents français (1)	26/04/2016	04/03/2017
Fin de la période de conservation (à la clôture de Bourse)		
* pour les résidents français (2)	26/04/2017	04/03/2018
* pour les non résidents français (3)	26/04/2016	04/03/2017
Nombre d'actions en attente d'attribution définitive		

(1) Sous réserve de la réalisation de la condition de performance qui sera vérifiée, au plus, à 4 reprises à date fixe (« restrictive tests ») à compter du 26/04/2015 pour le Plan 2012 et du 04/03/2016 pour le Plan 2013. Si la condition de performance n'est pas réalisée à l'une des dates de restrictive tests, les droits seront définitivement perdus respectivement au 26/04/2017 (Plan 2012) et au 04/03/2018 (Plan 2013), date finale d'expiration de la période d'acquisition.

(2) Sous réserve de la réalisation de la condition de performance respectivement au 26/04/2015 (Plan 2012) et au 04/03/2016 (Plan 2013). A défaut, la période de conservation expire 2 ans après la date effective du restrictive test.

(3) Sous réserve de la réalisation de la condition de performance avant le 26/04/2016 (Plan 2012) et 04/03/2017 (Plan 2013). A défaut, la période de conservation peut être prorogée jusqu'au 26/04/2017 (Plan 2012) et 04/03/18 (Plan 2013) au plus.

*SOCIETE DE TAYNINH ne supporte aucune charge au titre du plan Action de Performance ci-dessus.*

Le plan n°1 Action de Performance (tranches 2013 et 2012) est soumis à condition de performance.

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

#### 14.2.3 Autres Informations

**10 plus importantes attributions et 10 plus importants exercices de options au cours de l'exercice financier 2011 (pour les salariés non mandataires sociaux) (art. L 225-184 du Code de commerce).**

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

## CHAPITRE 15. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

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

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

## CHAPITRE 16. SALARIÉS

### 16.1 Effectif

Néant.

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

### 16.2 Participations et options des mandataires sociaux

- Participations :

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

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

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

## CHAPITRE 17. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

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

A la connaissance de la Société, l'actionnariat de SOCIETE DE TAYNINH est réparti comme suit :

Actionnaires	Au 31/12/2010		Au 31/12/2011		Au 31/12/2012	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL-RODAMCO SE	8 926 344 (97,68%)					
Public	212 118 (2,32 %)					
<b>TOTAL</b>	<b>9 138 462</b> <b>(100,00%)</b>					

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

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

### **17.2 Contrôle de la Société**

SOCIETE DE TAYNINH est contrôlée par Unibail Rodamco SE qui détient, au 31 décembre 2012, 97,68% du capital et 97,68% des droits de vote de SOCIETE DE TAYNINH.

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

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

### **17.3 Pactes d'actionnaires et action de concert**

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

## **CHAPITRE 18. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS**

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

- une convention de prestations et d'assistance intragroupe conclue le 1<sup>er</sup> janvier 2012 avec la société Unibail Management,
- une convention de trésorerie intragroupe conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2009 avec la société Unibail-Rodamco SE.

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

### **18.1 Convention de prestations et d'assistance**

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

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).

La rémunération versée au titre de cette convention s'élève à 60 000 euros H.T. (révisable au 1<sup>er</sup> janvier sur la base de l'indice ICC).

La convention conclue pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012, est renouvelable tacitement par période d'un an sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois.

### **18.2 Convention de trésorerie**

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

Une convention a été conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et est renouvelable tacitement par période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties. Les placements consentis par la Société portent intérêt au taux EONIA +40 bps par an décompté trimestriellement à terme échu. Les avances consenties par Unibail Rodamco SE à la Société portent intérêt au taux EONIA + 80 bps par an décompté trimestriellement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie décrite au paragraphe 5.2 relative à sa politique d'investissements et désinvestissements, la Société pourrait être amenée à entretenir des relations contractuelles plus significatives avec son actionnaire majoritaire ou d'autres sociétés de son groupe.

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

## CHAPITRE 19. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

### 19.1 Informations financières historiques

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

- Les comptes sociaux en normes françaises pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférent, figurant en page 28 à 38 du document de référence 2010 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 avril 2011.
- Les comptes sociaux en normes françaises pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférent, figurant en page 29 à 38 du document de référence 2011 déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 avril 2012.

### 19.2 Comptes annuels au 31 décembre 2012

#### 19.2.1 Bilan au 31 décembre 2012

ACTIF (en euros)	Brut	Amort. Dépréciations	31/12/2012 (12 mois)	31/12/2011 (12 mois)
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Autres Immobilisations Financières	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	-	-	-	-
Autres créances	17 769 720	-	17 769 720	17 773 455
Capital appelé, non versé	-	-	-	-
Disponibilités	889	-	889	469
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17 770 609</b>	-	<b>17 770 609</b>	<b>17 773 924</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 770 609</b>	-	<b>17 770 609</b>	<b>17 773 924</b>

<b>PASSIF (en euros)</b>			<b>31/12/2012 (12 mois)</b>	<b>31/12/2011 (12 mois)</b>
Capital social			15 078 462	15 078 462
Primes d'émission, de fusion, d'apport			461 679	461 679
Réserve légale			201 233	201 233
Autres réserves			2 577 313	2 577 313
Report à nouveau			-564 909	-672 437
Résultat de l'Exercice			-3 698	107 528
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>17 750 080</b>	<b>17 753 778</b>
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			20 144	19 761
Dettes fiscales et sociales			385	385
<b>DETTES</b>			<b>20 529</b>	<b>20 146</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>17 770 609</b>	<b>17 773 924</b>

19.2.2 *Compte de Résultat au 31 décembre 2012*

<b>COMPTE DE RESULTAT (en euros)</b>	<b>31/12/2012 (12 mois)</b>	<b>31/12/2011 (12 mois)</b>
Production vendue de services	-	-
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES</b>	-	-
Autres achats et charges externes	115 950	117 438
Impôts, taxes et versements assimilés		
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>115 950</b>	<b>117 438</b>
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-115 950</b>	<b>-117 438</b>
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	112 252	224 966
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>112 252</b>	<b>224 966</b>
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		
<b>2 - RESULTAT FINANCIER</b>	<b>112 252</b>	<b>224 966</b>
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>-3 698</b>	<b>107 528</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		

<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>112 252</b>	<b>224 966</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>115 950</b>	<b>117 438</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-3 698</b>	<b>107 528</b>

19.2.3 *Tableau des flux de trésorerie*

(en euros)	31/12/2012	31/12/2011
Résultat brut d'exploitation	-115 950	-117 438
Résultat financier hors dotations, reprises de prov, sortie d'actifs		
Intérêts Unibail-Rodamco	112 252	224 966
Résultat exceptionnel hors dotations, reprises prov, op.sur capital		
Impôt sur les bénéfices		
<b>Variation du Besoin en fonds de roulement</b>	<b>2 070</b>	<b>-13 088</b>
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>-1 628</b>	<b>94 440</b>
Cession d'immobilisations financières		
Acquisition d'immobilisations financières		
Variation nette des prêts, créances rattachées et a/immo financières		
Variation des dettes sur immobilisations		
Variation du compte courant équilibre Unibail-Rodamco	114 300	130 600
Affectation du compte courant équilibre Unibail-Rodamco à l'investissement		
Variation des créances sur compte courant Unibail-Rodamco	-112 252	-224 966
<b>Flux de trésorerie générés par l'investissement</b>	<b>2 048</b>	<b>-94 366</b>
Augmentation de capital		
Réduction de capital		
Augmentation des dettes financières		
Remboursement des dettes		
<b>Flux de trésorerie affectés au financement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>420</b>	<b>74</b>
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice	<b>469</b>	<b>395</b>
<b>Trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>889</b>	<b>469</b>

19.2.4 *Annexes aux comptes au 31 décembre 2012*

Exercice clos le 31 décembre 2012, durée de l'exercice 12 mois.

- Total du bilan : 17 770 609 euros
- Résultat : -3 698 euros

a- *Faits caractéristiques*

Principaux événements 2011 :

Aucun fait majeur n'est intervenu au cours de l'année 2011.

Principaux événements 2012:

Aucun fait majeur n'est intervenu au cours de l'année 2012.

b- Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

c- Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

❖ Créances

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

❖ Disponibilités

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

d- Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat

❖ Notes sur l'actif (en €uros) :

✓ Etat des créances :

<b>Etat des créances</b>	<b>Montant</b>	<b>Échéance à moins d'un an</b>
Compte courant Unibail-Rodamco SE(*)	17 769 720	17 769 720
Fournisseurs		
<b>TOTAL</b>	<b>17 769 720</b>	<b>17 769 720</b>

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

✓ Etat des produits à recevoir :

<b>Montant des produits à recevoir inclus dans les postes du bilan</b>	<b>Montant</b>
Intérêts courus non échus	21 487

❖ Notes sur le passif (en €uros) :

✓ Capital social :

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

✓ Variation des capitaux propres :

Rubriques	31/12/2011	Affectation du résultat 2011	Résultat de la période	31/12/2012
Capital social	15 078 462	-	-	15 078 462
Capital social appelé non versé	-	-	-	-
Prime d'émission d'actions	41 923	-	-	41 923
Primes de fusion	419 756	-	-	419 756
Réserve légale	201 233	-	-	201 233
Autres réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	2 577 313	-	-	2 577 313
Report à nouveau débiteur	(672 437)	107 528	-	(564 909)
Résultat de l'exercice 2011	107 528	-107 528		-
Résultat au 31 décembre 2012	-	-	-3 698	-3 698
<b>TOTAL</b>	<b>17 753 778</b>	<b>0</b>	<b>-3 698</b>	<b>17 750 080</b>

✓ Etat des dettes :

Etat des dettes	Montant	Échéance à moins d'un an	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 144	20 144	-
Dettes fiscales et sociales	385	-	385
<b>TOTAL</b>	<b>20 529</b>	<b>20 144</b>	<b>385</b>

✓ 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(*)	20 144

(\*) Ce poste se compose principalement de 19,7 K€ d'honoraires des commissaires aux comptes.

❖ Notes sur le compte de résultat (en €uros) :

✓ Achats et charges externes :

Libellés	31/12/2012	31/12/2011
Honoraires de gestion	92 028	91 389
Frais bancaires	13 230	13 357
Frais de publications	9 340	9 803
Frais administratifs	1 352	2 889
<b>TOTAL</b>	<b>115 950</b>	<b>117 438</b>

✓ Résultat financier :

Libellés	31/12/2012	31/12/2011
Revenus de la trésorerie	(*) 112 252	224 966
<b>Total des produits financiers</b>	<b>112 252</b>	<b>224 966</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>112 252</b>	<b>224 966</b>

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

✓ Impôts :

Au 31 décembre 2012, le montant du report déficitaire s'élève à 1 304 360 euros après imputation de la perte fiscale de l'exercice soit : - 3 698 euros.

*e- Informations diverses*

❖ Société mère consolidante

La société est intégrée dans le périmètre de consolidation, par intégration globale, de la société Unibail-Rodamco SE – 7 Place du Chancelier Adenauer - Paris 16ème.

❖ Engagements hors bilan et financiers

Néant

❖ Rémunérations des dirigeants

Néant

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

*f- Tableau des filiales et des participations*

Néant

*g- Transactions avec les parties liées*

Toutes les transactions avec les parties liées sont à des conditions normales de marché.

h- Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux relatifs aux exercices 2012 et 2011:

(en euros)	Ernst & Young				Deloitte Marque & Gendrot			
	Montant		%		Montant		%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Commissariat aux Comptes								
Audit statutaire, certification, révision des états financiers de la Société et du Groupe								
Emetteur (1)	8 254	8 000	100%	100%	8 254	8 000	100%	100%
Filiales intégralement consolidées	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres missions et services directement liés à la mission de commissariat aux comptes								
Emetteur (1)	-	-	-	-	-	-	-	-
Filiales intégralement consolidées	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-Total</b>	<b>8 254</b>	<b>8 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 254</b>	<b>8 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Autres services rendus par le réseau à des filiales intégralement consolidée	-	-	-	-	-	-	-	-
Prestations juridiques, fiscales et sociales	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Total</b>	<b>8 254</b>	<b>8 000</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>8 254</b>	<b>8 000</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

(1) L'émetteur désigne la société mère.

### 19.3 Rapport d'activité 2012

Au 31 décembre 2012, le résultat est une perte de 3 698 €.

Ce résultat se décompose :

- d'une perte d'exploitation de 115 950 € contre une perte de 117 438 € au 31 décembre 2011.
- d'un résultat financier bénéficiaire de 112 252 € représentant la rémunération du compte courant avec Unibail-Rodamco SE contre 224 966 € au 31 décembre 2011. La diminution des intérêts du compte courant avec Unibail-Rodamco SE s'explique par la baisse du taux EONIA.

Perspectives :

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

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

Sur proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2012 comme suit :

Résultat de l'exercice	-3 698 €
Report à nouveau antérieur	-564 909 €
Nouveau report à nouveau	-568 607 €
<small>(sur une base de 9 138 462 actions au 31 décembre 2012)</small>	

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

**Information sur les prises de participation (article L. 233-6 du Code de Commerce)**

Néant

**Information sur l'échéance des dettes fournisseurs (D. 441-4 du Code de Commerce)**

Le tableau suivant présente la décomposition du solde des dettes fournisseurs par date d'échéance à la date de clôture des deux derniers exercices écoulés.

(En K euros)	Factures échues	Factures non échues		Hors échéance FNP	Total
		< 30 jours	Entre 30 et 60 jours		
31/12/2012	0	0	0	20	20
31/12/2011	0	0	0	20	20

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

Néant

## **19.4 Rapport annuel des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2012**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

Neuilly sur Seine et Paris-La Défense, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE MARQUE & GENDROT  
Joel Assayah

ERNST & YOUNG ET AUTRES  
Benoit Schumacher

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

Aux actionnaires,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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

---

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

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

#### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux comptes

DELOITTE MARQUE & GENDROT

ERNST & YOUNG et Autres

Joël ASSAYAH

Benoit SCHUMACHER

## 19.6 Informations financières trimestrielles

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (non audité) reste non significatif, la société n'ayant pas d'activité opérationnelle.

## 19.7 Politique de distribution de dividendes

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

## 19.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

## 19.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Depuis le 31 décembre 2012, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu.

## CHAPITRE 20. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 20.1 Capital social

A la date du dépôt du présent document de référence, le capital social s'élève à 15 078 462 €, divisé en 9 138 462 actions de 1,65 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

A chaque action est attaché un droit de vote.

#### 20.1.1 Capital autorisé non émis

L'Assemblée Générale Mixte réunie le 1<sup>er</sup> juin 2012 a consenti les autorisations suivantes au Conseil d'Administration à l'effet de procéder, dans la limite d'un montant global maximal de 500 000 000 € en nominal, à une ou plusieurs augmentations de capital pour une durée de 26 mois dans les termes ci-après :

**Tableau récapitulatif des autorisations d'augmentation de capital au 31 décembre 2012**

<i>Nature de l'autorisation</i>	<i>Date de l'Assemblée</i>	<i>Montant maximum de l'augmentation de capital ou de l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances pouvant résulter de l'émission</i>	<i>DPS</i>	<i>Durée**</i>	<i>Montant utilisé</i>
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	AGM du 1er juin 2012	500.000.000 €	-	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (avec droit préférentiel de souscription)	AGM du 1er juin 2012	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	oui	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 1er juin 2012	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	non	26 mois	Non utilisée

<i>Nature de l'autorisation</i>	<i>Date de l'Assemblée</i>	<i>Montant maximum de l'augmentation de capital ou de l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances pouvant résulter de l'émission</i>	<i>DPS</i>	<i>Durée**</i>	<i>Montant utilisé</i>
Augmentation du nombre d'actions ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital (avec ou sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 1er juin 2012	Dans la limite de 15% de l'émission initiale	-	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature (sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 1er juin 2012	Apport en nature : 10% du capital social à la date de l'opération	non	26 mois	Non utilisée

\* ce montant s'impute sur le plafond global de 500.000.000 d'euros décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 1<sup>er</sup> juin 2012

\*\* à compter de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 1er juin 2012

### 20.1.2 Titres non représentatifs du capital

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

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

L'Assemblée Générale Mixte du 1<sup>er</sup> juin 2012 a autorisé le Conseil d'Administration, en application de l'Article L. 225-209 du Code de commerce pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, dans la limite autorisée par la loi de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social, ajusté de toute modification survenue sur celui-ci pendant la période d'autorisation, pour permettre à la Société, notamment :

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

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

Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale du 6 juin 2013, de renouveler cette autorisation. Le prix maximum d'achat sera de 3 €/action (hors frais) sur la base d'une valeur nominale de 1,65 €.

#### Bilan du programme de rachat d'actions du 1<sup>er</sup> juin 2012 au 9 avril 2013

Au 9 avril 2013, aucune action était auto-détenue par la Société.

Au titre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 1er juin 2012, la Société n'a donc procédé à aucun rachat de titre.

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

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

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

#### 20.1.4 Titres donnant accès au capital

Néant.

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

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

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

#### 20.1.6 Evolution du capital social de la Société

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

\*Ci-après « N/A »

\*\* Réduction de capital motivée par des pertes

## 20.2 Dispositions statutaires

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

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

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

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

Conformément à l'article L 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assurer, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

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

### 20.2.3 *Assemblées générales*

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

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

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

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

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

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

Aucune clause statutaire ou règlement de l'émetteur n'est susceptible d'avoir pour effet de retarder, de différer ou empêcher le changement de contrôle de la Société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE 21. CONTRATS IMPORTANTS**

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

### **CHAPITRE 22. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS**

Néant

### **CHAPITRE 23. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**

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

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

### **CHAPITRE 24. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

SOCIETE DE TAYNINH ne détient aucune participation.

**RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2012**  
(Article L 225-37 al.6 du code de commerce)

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

Le présent rapport a été préparé avec l'appui du Directeur de l'Audit Interne et du Directeur juridique du Groupe Unibail-Rodamco SE. Le 9 avril 2013, le Conseil d'Administration a approuvé le présent rapport conformément à l'article L 225-37 du Code de Commerce.

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

### *Structure juridique*

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

Le Conseil est constitué de trois administrateurs personnes physiques : Catherine Pourre, Président Directeur Général ; David Zeitoun et Jean-Luc Neez.

Les mandats d'administration et de Président Directeur Général de Mme Catherine Pourre expireront lors de l'assemblée générale de 2016.

Le mandat de M. David Zeitoun expirera lors de l'assemblée générale de 2018.

Le mandat de M. Jean-Luc Neez expirera lors de l'assemblée générale de l'année 2015, ce dernier ayant été nommé pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, M. Bernard Fournier Airaud, démissionnaire à effet du 1<sup>er</sup> juin 2012.

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

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

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

En 2012, le Conseil d'Administration s'est réuni deux fois, les 17 avril et 24 juillet 2012.

Il a débattu sur :

- l'arrêté des comptes annuels ;
- l'affectation du résultat ;
- l'arrêté des comptes semestriels.

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

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre des exercices 2011 et 2012. Par ailleurs, il est rappelé que les mandataires sociaux actuels ne perçoivent aucune rémunération d'aucune sorte de la Société.

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

#### Comité spécialisés : Néant

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

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

#### Pouvoirs du Président Directeur Général

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

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

Pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L.225.37 du Code de commerce, SOCIETE DE TAYNINH souscrit et applique le Code AFEP- MEDEF, et a adopté ce code comme référence pour les questions de gouvernement d'entreprise.

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

- l'établissement en 2012 d'un règlement intérieur du Conseil d'Administration,
- la nomination d'administrateurs indépendants à proportion d'un tiers des membres du Conseil,
- la limite des mandats d'Administrateurs à 4 ans,
- la constitution de comités spécialisés.

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

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

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

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

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

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

Le référentiel de procédures est composé notamment :

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

Les principaux risques couverts par ce dispositif sont :

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

La Société ne dispose pas d'actifs corporels au 31 décembre 2012.

**Les risques financiers**

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

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

**Les risques juridiques**

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

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

**Les risques informatiques**

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

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

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

Les rapprochements bancaires sont réalisés quotidiennement.

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du président du conseil d'administration de SOCIETE DE TAYNINH**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société SOCIETE DE TAYNINH et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

**Autres informations**

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes  
DELOITTE MARQUE & GENDROT  
Joël Assayah

ERNST & YOUNG et Autres  
Benoit Schumacher