

SOCIÉTÉ DE TAYNINH

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 26 Avril 2012 conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

TABLE DES MATIERES

REMARQUES GENERALES	6
CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	6
1.1 Responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel.....	6
1.2 Attestation du responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel.....	6
1.3 Politique d'Information	6
CHAPITRE II. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	7
2.1 Commissaires aux comptes titulaires	7
2.2 Commissaires aux comptes suppléants.....	7
CHAPITRE III. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES.....	8
CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES.....	8
4.1 Risques liés à Société de Tayninh.....	8
4.1.1 <i>Risques de conflits d'intérêts avec l'actionnaire majoritaire de la Société de Tayninh</i>	8
4.1.2 <i>Risques liés à la perte du bénéfice de l'expérience du groupe Unibail-Rodamco SE</i>	9
4.1.3 <i>Risques juridiques</i>	9
4.2 Risques liés à l'activité de Société de Tayninh.....	9
4.2.1 <i>Risques liés à l'absence d'activité en 2011</i>	9
4.2.2 <i>Risques liés à l'environnement économique</i>	9
4.3 Risques de liquidité	10
4.4 Risques de marché	10
CHAPITRE V. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR.....	10
5.1 Histoire et évolution de la Société.....	10
5.1.1 <i>Raison sociale, nom commercial</i>	10
5.1.2 <i>Lieu et numéro d'enregistrement de la Société</i>	10
5.1.3 <i>Date de constitution et durée de la Société</i>	10
5.1.4 <i>Forme juridique et législation applicable</i>	10
5.1.5 <i>Exercice social</i>	10
5.1.6 <i>Evènements récents</i>	11
5.2 Investissements et désinvestissements réalisés au cours des trois derniers exercices	11
CHAPITRE VI. APERCU DES ACTIVITES.....	11
6.1 Principales activités	11
6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh	11
6.2.1 <i>Les marchés de Société de Tayninh</i>	11

CHAPITRE VII.	ORGANIGRAMME.....	11
7.1	Organigramme de la Société de Tayninh au sein du groupe Unibail-Rodamco SE.....	11
7.2	Liste des filiales importantes de Société de Tayninh.....	12
CHAPITRE VIII.	PROPRIETES IMMOBILIERES : PRINCIPALES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL	12
CHAPITRE IX.	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE DU RESULTAT	12
9.1	Situation financière	12
9.2	Résultat d'exploitation.....	12
9.2.1	<i>Facteurs importants influant sur le revenu de la Société.....</i>	<i>12</i>
9.2.2	<i>Variation du chiffre d'affaires net et des produits nets.....</i>	<i>12</i>
9.2.3	<i>Stratégies ou facteurs ayant ou pouvant influencer les opérations de la Société.....</i>	<i>12</i>
9.3	Rapport de gestion sur l'exercice clos au 31 décembre 2011.....	12
9.3.1	<i>Rappel des faits marquants de l'exercice 2011</i>	<i>12</i>
9.3.2	<i>Activité de l'exercice 2011.....</i>	<i>12</i>
9.3.3	<i>Perspectives.....</i>	<i>13</i>
9.3.4	<i>Résultat de la Société au cours des cinq derniers exercices</i>	<i>13</i>
9.3.5	<i>Information relative à l'actionnariat de la Société de Tayninh.....</i>	<i>14</i>
CHAPITRE X.	TRESORERIE ET CAPITAUX.....	14
10.1	Capitaux de l'émetteur	14
10.2	Flux de trésorerie.....	14
10.3	Conditions d'emprunt et structure de financement	14
10.4	Sources de financement.....	14
CHAPITRE XI.	INFORMATION SUR LES TENDANCES.....	15
CHAPITRE XII.	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE.....	15
CHAPITRE XIII.	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE.....	15
13.1	Conseil d'administration	15
13.2	Conflits d'intérêts	17
CHAPITRE XIV.	REMUNERATION ET AVANTAGES.....	18
14.1	Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général.....	18
14.1.1	<i>Au sein de la Société de Tayninh</i>	<i>18</i>
14.1.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de la Société de Tayninh</i>	<i>18</i>
14.2	Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs	24
14.2.1	<i>Au sein de la Société de Tayninh</i>	<i>24</i>
14.2.2	<i>Au sein d'Unibail-Rodamco SE, Société mère de la Société de Tayninh</i>	<i>24</i>
14.2.3	<i>Autres informations</i>	<i>26</i>
CHAPITRE XV.	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	27
15.1	Contrats de service.....	27

CHAPITRE XVI.	SALARIES	27
16.1	Effectifs	27
16.2	Participations et options des mandataires sociaux	27
CHAPITRE XVII.	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	27
17.1	Répartition du capital et des droits de vote	27
17.2	Contrôle de la Société	28
17.3	Pactes d'actionnaires et action de concert	28
CHAPITRE XVIII	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	28
18.1	Convention de prestations et d'assistance	28
18.2	Convention de trésorerie	28
CHAPITRE XIX.	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	29
19.1	Informations financières historiques	29
19.2	Comptes annuels au 31 décembre 2011	29
19.2.1	<i>Bilan au 31 décembre 2011</i>	29
19.2.2	<i>Compte de Résultat au 31 décembre 2011</i>	30
19.2.3	<i>Tableau des flux de trésorerie</i>	31
19.2.4	<i>Annexes aux comptes annuels 2011</i>	31
1.	Faits caractéristiques	32
2.	Règles et méthodes comptables	32
2.1	Créances	32
2.2	Disponibilités	32
3.	Informations relatives aux tableaux du bilan et du compte de résultat	32
3.1	Notes sur l'actif (en Euros)	32
3.1.1	État des créances	32
3.1.2	État des charges constatées d'avance	32
3.2	Notes sur le passif (en Euros)	32
3.2.1	Capital social	32
3.2.2	États des dettes	33
3.2.3	États des Charges à payer	33
3.3	Notes sur le compte de résultat (en Euros)	33
3.3.1	Achats et charges externes	33
3.3.2	Résultat financier	33
3.3.3	Impôts	33
4.	Informations diverses	34
4.1	Société mère consolidante	34
4.2	Engagements financiers	34
4.3	Rémunérations des dirigeants	34
5.	Tableau des filiales et des participations	34
6.	Transactions avec les parties liées	34
7.	Honoraires des commissaires aux comptes	34
19.3	Rapport d'activité 2011	35
19.4	Rapport annuel des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 décembre 2011	36
19.5	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	37
19.6	Informations trimestrielles	38
19.7	Politique de distribution de dividendes	38
19.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	38
19.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	38

CHAPITRE XX.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	38
20.1	Capital social.....	38
20.1.1	Capital autorisé non émis.....	40
20.1.2	Titres non représentatifs du capital.....	40
20.1.3	Acquisition par la Société de ses propres actions	40
20.1.4	Titres donnant accès au capital	41
20.1.5	Option ou accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de placer sous option une partie des actions de la Société	41
20.1.6	Évolution du capital social de la Société.....	41
20.2	Dispositions statutaires	42
20.2.1	Objet social (article 3 des statuts)	42
20.2.2	Mode d'exercice de la Direction Générale (article 24 des statuts).....	42
20.2.3	Assemblées générales.....	42
20.2.4	Dispositions susceptibles d'avoir une incidence sur le contrôle de la Société	42
20.2.5	Franchissements de seuils (article 36 bis des statuts)	43
20.2.6	Modifications du capital et des droits attachés aux actions.....	43
20.2.7	Bénéfice distribuable et Dividendes (articles 46 et 47 des statuts).....	43
20.2.8	Titres au porteur identifiables (article 33 ter des statuts)	43
20.2.9	Exercice social (article 44 des statuts)	43
CHAPITRE XXI.	CONTRATS IMPORTANTS.....	43
CHAPITRE XXII.	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	43
CHAPITRE XXIII.	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	44
CHAPITRE XXIV.	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	44
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION		
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 2011 (article L. 225-37 al.6 du code de commerce)		45
RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF AUX PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE.....		
		48

REMARQUES GENERALES

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

CHAPITRE I. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

1.1 Responsable du document de référence contenant un rapport financier annuel

Mme Catherine POURRE Président Directeur Général de SOCIÉTÉ DE TAYNINH.

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

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société, et le rapport de gestion (figurant en page 12) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

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

Mme Catherine POURRE
Président Directeur Général

1.3 Politique d'Information

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

CHAPITRE II. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

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

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

Cabinet Mazars 61 rue Henri Régault 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.

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

CHAPITRE III. INFORMATIONS FINANCIÈRES SELECTIONNÉES

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

		2009	2010	2011
Nombre d'actions		9 138.462	9.138.462	9.138.462
Résultat net		30.534	23.045	107.528
Résultat net par action		-	-	0,01
Actif net comptable (ANC)		17 623 206	17 646 250	17 753 778
Actif net comptable (ANC) par action		1,93 €	1,93€	1,94 €

CHAPITRE IV. FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

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

4.1 Risques liés à la Société de Taynh

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

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

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

Les conflits potentiels pourraient être :

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

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

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

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

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

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

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

La Société a conclu diverses conventions avec des entités du groupe Unibail-Rodamco SE (cf. chapitre XVIII 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 Société de Tyninh

4.2.1 Risques liés à l'absence d'activité en 2012

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 2012.

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 V. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1. Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Raison sociale, nom commercial

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

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société

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

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

5.1.3 Date de constitution et durée de la Société

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

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

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

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

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

5.1.5 Exercice social

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

5.1.6 Evènements récents

Néant

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

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

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

CHAPITRE VI. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1. Principales activités

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

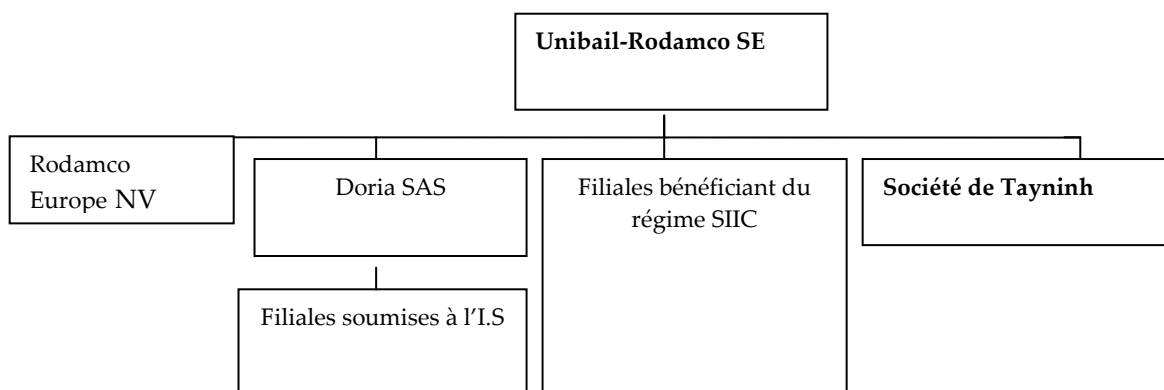
6.2 Principaux marchés de Société de Tayninh

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

CHAPITRE VII. ORGANIGRAMME

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

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



7.2 Liste des filiales importantes de Société de Tayninh

Société de Tayninh ne détient aucune filiale.

CHAPITRE VIII. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES : PRINCIPALES IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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

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

CHAPITRE IX. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1. Situation financière

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

9.2. Résultat d'exploitation

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

En Euros	2009	2010	2011
Résultat d'exploitation	(152.059)	(123.551)	(117.438)

9.2.1 Facteurs importants influant sur le revenu de la Société

En 2011, la Société est sans activité opérationnelle et elle s'est limitée à gérer ses liquidités.

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

Compte tenu de l'absence d'investissement, le chiffre d'affaires au 31 décembre 2011 est nul comme en 2010.

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 2011

9.3.1 Rappel des faits marquants de l'exercice 2010

Néant

9.3.2 Activité de l'exercice 2011

Aucune opération d'investissement n'ayant pu être réalisée au cours de l'exercice 2011, 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 2011 fait ressortir un bénéfice de 107 K€.

Il sera proposé à l'assemblée générale d'affecter ce résultat en report à nouveau. Compte tenu d'un solde négatif de 672 K€ déjà existant, le poste report à nouveau, après affectation sera ramené à -565 K€.

9.3.3 Perspectives

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

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

NATURE DES INFORMATIONS	Exercice 2007	Exercice 2008	Exercice 2009 ¹	Exercice 2010	Exercice 2011
I - Capital en fin d'exercice					
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	427.656	523.913	30.534	23.045	107.528
Impôt sur les bénéfices					
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	427.656	523.913	30.534	23.045	107.528
Résultat distribué					
III - Résultats par action					
Résultats après impôts, avant dotations aux amortissements et provisions	0,05	0,06	0	0	0,01
Résultat après impôts, dotations aux amortissements et provisions	0,05	0,06	0	0	0,01
Dividende attribué à chaque action					
IV – Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales)					

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

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

Actionnaires	Au 31/12/2009		Au 31/12/2010		Au 31/12/2011	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL-RODAMCO	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)
Public	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)
TOTAL	9.138.462 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)	9.138.462 (100,00%)

CHAPITRE X. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1. Capitaux de l'émetteur

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH n'est pas, à ce jour, liée par d'éventuels engagements d'investissements fermes. Dans l'hypothèse où des investissements importants excédant les capacités actuelles de SOCIÉTÉ DE TAYNINH seraient envisagés, le Conseil d'Administration pourrait être amené à utiliser les autorisations qui lui ont été accordées par l'Assemblée Générale du 28 mai 2010 et ainsi procéder à des augmentations de capital immédiates ou à terme, étant précisé que le renouvellement de ces autorisations sera proposé lors de l'Assemblée qui se réunira le 1^{er} juin 2012.

Voir également le chapitre 19, § 19.2.4 note 3.2.1 «*Tableau de variation des capitaux propres* ».

10.2 Flux de trésorerie

Evolution du passif de la Société de Tayninh (en euros) : Cf. §19.2.3 Tableau des flux de trésorerie

10.3 Conditions d'emprunt et structure de financement

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

10.4 Sources de financement

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

CHAPITRE XI. INFORMATION SUR LES TENDANCES

En 2012, la Société entend poursuivre ses recherches d'investissements.

CHAPITRE XII. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

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

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

13.1 Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2011

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.

<p>Mme Catherine Pourre 7 place du Chancelier Adenauer 75016 Paris</p> <p>Président du Conseil d'administration et Directeur Général</p> <p>Née le 2 février 1957 Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 12 juillet 2006 en qualité d'administrateur et 26 juillet 2006 en qualité de Président et Directeur Général Renouvellement du mandat : 28 Mai 2010 Expiration du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2015</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p>Autres fonctions et mandats en cours (hors groupe Unibail-Rodamco) (Société française)</p> <ul style="list-style-type: none">• Administrateur et membre du Comité d'Audit de Neopost S.A. (société cotée) <p>Autres fonctions et mandats en cours (intra- groupe) (Sociétés étrangères)</p> <ul style="list-style-type: none">• Membre du Directoire de Rodamco Europe N.V• Administrateur d'U&R Management BV• Représentant d'Unibail-Rodamco au Conseil d'Administration de Crossroads Property Investors SA <p>(Sociétés françaises)</p> <ul style="list-style-type: none">• Membre du Directoire Directeur Général des Fonctions Centrales d'Unibail-Rodamco SE• Président de la SAS Doria et de la SAS Unibail Management• Administrateur de Comexposium Holding, Unibail-Rodamco Participations et Viparis Holding• Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-Expos• Gérant d'Espace Expansion Immobilière <p>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années (Sociétés françaises)</p> <ul style="list-style-type: none">• Directeur Général Adjoint d'Unibail SA en charge de la Direction des Finances, des Ressources humaines, des Technologies de l'Information, du Département juridique et du Département Ingénierie Immobilière, Membre du Comité Exécutif• Président-Directeur Général de Unibail-Rodamco Finance• Directeur Général Délégué de la SAS Doria et Groupe Exposium Holding• Représentant permanent de Groupe Exposium Holding au Conseil de Surveillance du SIAL et au Conseil d'Administration de Comexposium• Représentant de la SAS Doria aux Conseils d'Administration de Viparis-Porte de Versailles, Exposima et Intermat• Membre du Conseil de Surveillance de SE SMP• Administrateur de Comexposium, d'Européenne de Salons, d'Expogestion, de Viparis-Porte de Versailles, Viparis-Le Palais des Congrès de Paris
---	---

	<p>CV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diplômée de l'ESSEC • Diplômée expert-comptable et en droit de l'Université Catholique de Paris • Elle a démarré sa carrière au sein de PricewaterhouseCoopers, dont elle a été Partner de 1989 à 1999 • Avant de rejoindre Unibail en 2002, elle occupait les fonctions de Directeur Exécutif de Cap Gemini Ernst & Young France depuis 1999
<p>Bernard Fournier Airaud 7 place du Chancelier Adenauer - 75016 Paris</p> <p>Administrateur</p> <p>Né le 21 décembre 1948 Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 13 octobre 2006 en qualité d'administrateur</p> <p>Renouvellement du mandat : 29 Mai 2009</p> <p>Expiration du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2014*</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p>Autres fonctions et mandats en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur de COMEXPOSIUM Holding • Gérant de la SARL FA- CONSULT • Directeur Finance France d'Unibail-Rodamco SE (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Président de la SAS ERAKIS (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Directeur Général Délégué d'Espace Expansion (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Gérant d'Unibail-Rodamco SIF France (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Gérant de la SARL Groupe BEG (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Membre du Conseil de Surveillance d'Uni-Expos (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Gérant de la SARL Foncière d'Investissements (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Représentant permanent d'Unibail Rodamco SE au conseil d'administration de la Société Foncière 4-6 rue Louis Armand (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) • Président de R.E. France FINANCING (<i>jusqu'au 15 mars 2012</i>) <p>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant d'Unibail-Rodamco SIF Services • Gérant de TC DESIGN • Représentant permanent d'Espace Expansion Immobilière au Conseil d'administration de la société d'exploitation Intermat • Administrateur Viparis Holding • Membre du conseil de surveillance du Salon International de l'alimentation • Membre du conseil de surveillance de GHD • Administrateur Unibail Rodamco Finance • Administrateur de SEHM • Administrateur de COMEXPOSIUM <p>CV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diplômé de l'Institut Industriel du Nord (IDN) • Titulaire d'une licence de Sciences Economiques • 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.

* 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^{er} juin 2012.

<p>David Zeitoun 7 place du Chancelier Adenauer - 75016 Paris</p> <p>Administrateur</p> <p>Né le 8 Novembre 1968 Nationalité française</p> <p>Premier mandat : 12 juillet 2006 en qualité d'administrateur</p> <p>Expiration du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes 2011**</p> <p>Nombre de titres de la Société détenus : 50</p>	<p>Autres fonctions et mandats en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur Juridique Groupe Unibail-Rodamco SE • Administrateur de la SAS Unibail-Rodamco Participation • Administrateur de la Société foncière du 4-6 rue Louis Armand <p>Précédents mandats échus au cours des 5 dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrateur Viparis Holding, • Président du Conseil de Surveillance de GHD, • Membre du conseil de Surveillance de la Compagnie d'Organisation des Salon des Professions <p>CV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Titulaire d'un DESS Droit de la Construction et de l'Urbanisme • Titulaire d'une maîtrise de Droit Privé (option Droit des Affaires) • Il a débuté sa carrière en tant que Juriste de la foncière et promoteur de logements Efidis (Groupe Crédit Foncier) puis de Responsable Juridique du Cnit (C.G.I.S – Cie Générale des Eaux).
--	---

** Le renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur David ZEITOUN pour une durée de 6 années sera proposé à l'Assemblée du 1^{er} 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 la Société de Tayninh exercent des fonctions de direction au sein du groupe Unibail-Rodamco, actionnaire majoritaire de la Société.

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

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

CHAPITRE XIV. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

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

14.1 Rémunérations et avantages en nature du Président Directeur Général

14.1.1 Au sein de la Société de Tayninh

- **Rémunération, options et actions**

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

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

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

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

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

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

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

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)		
	Année 2010	Année 2011
Rémunération fixe	440 000 €	440 000 €
Incentive court terme (STI)*	317 141 €	223 636 €
Cotisation de retraite	47 541 €	112 263 €
Autres avantages	17 065 €	23 583 €
Rémunération versée au titre de l'année	821 747 €	799 482 €
Variation N vs N-1 en %	28,1%	-2,7%
Valorisation des options (IFRS) attribuées au titre de l'année fiscale (détaillées au tableau n°4)**	159 250 €	182 260 €
Variation N vs N-1 en %	44,1%	14,4%
Valorisation des actions de performance (IFRS) attribuées au titre de l'exercice fiscal		
TOTAL	980 997 €	981 742€
Variation N vs N-1 en %	30,4%	0,1%

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

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

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)				
	Année fiscale 2010		Année fiscale 2011	
	Montant dû	Montant réglé	Montant dû	Montant réglé
Rémunération fixe	440 000 €	440 000 €	440 000 €	440 000 €
Incentive court terme (STI)	317 141 €	180 621 €	223 636 €	317 141 €
Cotisation de retraite	47 541 €	47 541 €	112 263 €	112 263 €
Autres avantages	17 065 €	17 065 €	23 583 €	23 583 €
TOTAL REMUNERATION DIRECTE	821 747 €	685 227 €	799 482 €	892 987 €
Incentive long terme (LTI) -Options attribuées- Valorisation IFRS	159 250 €	159 250 €	182 260 €	182 260 €
TOTAL REMUNERATION DIRECTE + LTI	980 997 €	844 477 €	981 742 €	1 075 247 €

- **Options et actions de performance**

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

Toutes les options attribuées en 2011 (Plan n° 6 Performance) aux membres du Directoire d'Unibail-Rodamco, sont sans décote et soumises à condition de performance. Le droit de lever les options est subordonnée au fait que la performance boursière globale d'Unibail-Rodamco devra être strictement supérieure en pourcentage à la performance de l'indice de référence EPRA sur la période de référence (à savoir la période entre la date d'attribution des options par le Conseil de Surveillance et/ou Directoire et le dernier jour de cotation précédant la date de levée des options par le bénéficiaire, se situant au plus tôt au terme de la quatrième année et, au plus tard, à la fin de la durée du plan, à savoir à la fin de la septième année).

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

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.

Options d'achat ou de souscription d'actions attribuées à Mme Catherine POURRE, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, durant les exercices fiscaux 2008 à 2011
(Tableau n° 4 Recommandations AMF / Afep-Medef)

Numéro de Plan	Plan n° 5 performance			Plan n° 6 performance			Plan n° 6 performance									
	Date d'attribution	Période d'exercice		Prix d'exercice par Option	Type d'Options		Date d'attribution	Période d'exercice		Prix d'exercice par Option	Type d'Options					
	23 octobre 2008	23 octobre 2012 au 23 octobre 2015	130,27€*	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote	13 mars 2009	13 mars 2013 au 13 mars 2016	99,42 €*	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote	10 mars 2010	10 mars 2014 au 10 mars 2017	148,32 €*	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote	10 mars 2011	10 mars 2015 au 10 mars 2018	144,37 €*	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote
	Nombre d'Options attribuées*	Valorisation des Options attribuées**		Variation 2009 vs 2008 en valeur	Nombre d'Options attribuées*	Valorisation des Options attribuées**		Variation 2010 vs 2009 en valeur	Nombre d'Options attribuées*	Valorisation des Options attribuées**		Variation 2011 vs 2010 en valeur				
	30 000	207 600 €		-46,8%	25 000	159 250 €		44,1%	26 000	182 260 €		14,4%				

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

**La valeur correspond à la valeur des options et instruments financiers lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2 (sur la base de l'évaluation du cabinet Towers Watson), après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans 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 d'achat ou de souscription d'action attribuées durant l'exercice fiscal 2012 à Mme Catherine POURRE en sa qualité de membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE (article L. 225-184 du Code de commerce)

Conformément aux recommandations Afep-Medef, 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 attribuées en 2012 (Plan n° 7 Performance) ont les mêmes caractéristiques que celles attribuées en 2011 : il n'y a pas de décote sur le cours de l'action et elles sont soumises strictement à la même condition de performance (voir ci-dessus).

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

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.

Options d'achat ou de souscription d'actions attribuées à Mme Catherine POURRE, membre du Directoire d'Unibail-Rodamco SE, durant l'exercice 2012					
Numéro de Plan	Plan n° 7 performance				
Date de l'attribution	14 mars 2012				
Période d'exercice	14 mars 2016 au 14 mars 2019				
Prix d'exercice par options	146,11 €				
Type d'options	Options d'achat ou de souscription d'action à condition de performance, sans décote				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nombre d'options attribuées</th> <th>Valorisation des options attribuées*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20 400</td> <td>140 964€</td> </tr> </tbody> </table>	Nombre d'options attribuées	Valorisation des options attribuées*	20 400	140 964€
Nombre d'options attribuées	Valorisation des options attribuées*				
20 400	140 964€				

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

Détails des options Unibail-Rodamco exercées par Mme Catherine POURRE durant l'exercice fiscal 2011 – (article L. 225-184 du Code de commerce)

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

N° et date du Plan	Nombre d'options exercées pendant l'année fiscale	Prix d'exercice
Aucun exercice		

➤ **Détails des actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées ou devenant disponibles pour Mme Catherine POURRE**

(Article L 225-184 du Code de commerce)

Conformément à son nouveau plan d'incentive à long terme (LTI), le Conseil de Surveillance d'Unibail-Rodamco du 5 mars 2012, a décidé, avec effet au 26 avril 2012, sous réserve d'approbation de la résolution n°16 par l'Assemblée générale du 26 avril 2012, d'autoriser le Directoire à attribuer des actions de performance aux salariés et mandataires sociaux du Groupe UNIBAIL- RODAMCO.

Ces actions de performance sont toutes soumises à la performance boursière globale de l'action Unibail-Rodamco, 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^{ème} année.

Détails des actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées ou devenant disponibles pour Mme Catherine POURRE durant l'exercice 2011

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

Actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées durant l'exercice fiscal 2011					
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Critère de Performance
Aucune attribution					

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

Actions de performance Unibail-Rodamco SE devenues disponibles* durant l'exercice financier 2011		
Numéro de Plan et date	Nombre d'actions devenues disponibles	Critère d'acquisition
Aucune		

Détails des actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées à Mme Catherine POURRE durant l'exercice fiscal 2012 sous réserve d'approbation de la résolution n°16 par l'Assemblée Générale du 26 avril 2012 d'Unibail-Rodamco SE

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.

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

Actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées à Mme Catherine POURRE durant l'exercice fiscal 2012				
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions* attribuées au cours de l'exercice	Date d'acquisition (1)	Date de disponibilité(2)	Critère de Performance
Plan n°1- 26/04/2012	1 366	26/04/2015	26/04/2017	oui

(1) Première date potentielle d'acquisition

(2) Première date potentielle de disponibilité

* Par décision du Conseil de Surveillance du 5 mars 2012 sous réserve de l'approbation de la résolution concernée par l'AGM du 26 avril 2012

➤ **Nombre d'actions/options/actions de performance Unibail-Rodamco SE détenues par Mme Catherine POURRE au 14 mars 2012 (Art 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004)**

Actions Unibail-Rodamco SE détenues	Options non exercées	Actions de Performance en période d'acquisition*
77 030	197 177	1 366

* Avec effet au 26 avril 2012 sous réserve de l'approbation de la résolution concernée par l'AGM du 26 avril 2012

- **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).

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

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les membres du Directoire bénéficient d'un régime de retraite complémentaire qui prévoit le versement d'une contribution additionnelle sous la condition qu'ils investissent ce montant dans un « plan de retraite personnel » pour la période au cours de laquelle ils demeurent mandataire social au sein du Groupe.

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

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

Avec effet au 1^{er} janvier 2011, elle bénéficie également d'une contribution additionnelle annuelle au titre de sa retraite fixée à 65 000 Euros. L'ensemble des cotisations de retraite 2011 figure dans la ligne « cotisations de retraite » des tableaux n°1 et 2 ci-dessus.

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

Néant

14.2 Rémunérations et avantages en nature des Administrateurs

14.2.1 Au sein de la Société de Tayninh

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

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les Administrateurs (Tableau n°3 Recommandations AMF / Afep-Medef)			
		Année 2010 (en €)	Année 2011 (en €)
David ZEITOUN	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0
Bernard FOURNIER-AIRAUD	Jetons de présence	0	0
	Autres rémunération	0	0

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

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

- **Options et actions de performance**

- **Détails des actions de performance Unibail-Rodamco attribuées ou devenant disponibles**
(article L 225-184 du Code de commerce)

Détails des actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées ou devenant disponibles durant l'exercice 2011

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

Actions de performance Unibail-Rodamco attribuées durant l'exercice fiscal 2011					
Numéro de Plan et date	Nombres d'actions attribuées au cours de l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Critère de Performance
Aucune attribution					

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

Actions de performance Unibail-Rodamco devenues disponibles* durant l'exercice financier 2011		
Numéro de Plan et date	Nombre d'actions devenues disponibles	Critère d'acquisition
Aucune		

Détails des actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées durant l'exercice fiscal 2012 sous réserve d'approbation de la résolution n°16 par l'Assemblée Générale du 26 avril 2012 d'Unibail-Rodamco SE

Actions de performance Unibail-Rodamco SE attribuées aux administrateurs durant l'exercice fiscal 2012

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

Actions de Performance attribuées aux administrateurs de la société de Tay Ninh en 2012	Numéro de Plan et date	Nombres d'actions* attribuées au cours de l'exercice	Date d'acquisition (1)	Date de disponibilité (2)	Critère de Performance
M. David ZEITOUN	Plan n°1-26/04/2012	455	26/04/2015	26/04/2017	Oui
M. Bernard FOURNIER-AIRAUD	Aucune attribution				

(1) Première date potentielle d'acquisition

(2) Première date potentielle de disponibilité

* Par décision du Conseil de Surveillance du 5 mars 2012 sous réserve de l'approbation de la résolution concernée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2012

- **Nombre d'actions/options/actions de performance Unibail-Rodamco détenues par les Administrateurs de la Société de Tay Ninh au 14 Mars 2012 (Art 17 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004)**

Noms	Actions Unibail-Rodamco détenues	Options non exercées
M. Bernard Fournier-Airaud	26 971	23 473
M. David Zeitoun	100	34 681

➤ **Information sur les options de souscription ou d'achat d'actions Unibail-Rodamco au 14 mars 2012**

(Tableau n°8 des recommandations AMF / Afep-Medef)

	Plan no.3	Plan no.3	Plan no.4	Plan no.5	Plan no.5	Plan no.5	Plan no.6	Plan no.6 et plan no.7	Plan no.7
Date du plan	Tranche 2004 + Performance	Tranche 2005 + Performance	Tranche 2006 Performance	Tranche 2007 Performance	Tranche 2008 Performance	Tranche 2009 Performance	Tranche 2010 Performance	Tranche 2011 Performance	Tranche 2012 Performance
Date du Conseil d'administration ou du Directoire d'Unibail-rodamco SE	13/10/04 (1) (2) (3)	14/12/05 (2) (3) (4)	11/10/06 (2) (3) (4)	11/10/07 (2) (3) (4)	23/10/08 (2) (3) (4)	13/03/09 (2) (3) (4)	10/03/10 (2) (3) (4)	10/03/11 (4)	14/03/12
Nombre d'actions Unibail-Rodamco pouvant être souscrites ou achetées par les mandataires Sociaux de la Société de Tayninh									
C.Pourre	-	16 218	25 146	25 146	37 718	31 432	30 815	26 520	20 400
D.Zeitoun	0	0	5 659	6 287	4 402	5 030	6 163	7 140	6 800
B.Fournier-Airaud	0	0	0	5 030	4 402	5 030	4 931	4 080	0
Point de départ de l'exercice	13/10/08	14/12/09	11/10/10	11/10/11	23/10/12	13/03/13	10/03/14	10/03/15	14/06/16
Date d'expiration	13/10/11	14/12/12	11/10/13	11/10/14	23/10/15	13/06/16	10/03/17	10/03/18	14/03/19
Prix ajusté (€) Sans décote	61,17	86,37	128,46	143,46	103,62	79,08	120,33	141,54	146,11

(1) Après prise en compte de l'ajustement intervenu le 7 janvier 2005

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

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

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

La société de Tayninh ne supporte aucune charge au titre des plans 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, 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.

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 XV. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

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

15.1. Contrats de service

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

CHAPITRE XVI. SALARIÉS

16.1 Effectif

Néant

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

16.2 Participations et options des mandataires sociaux

- Participations :

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

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

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

CHAPITRE XVII. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

17.1 Répartition du capital et des droits de vote

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

Actionnaires	Au 31/12/2009		Au 31/12/2010		Au 31/12/2011	
	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote	Actions	Droits de vote
UNIBAIL-RODAMCO	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)	8 926 344 (97,68%)
Public	212118 (2,32 %)	212118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)	212 118 (2,32 %)
TOTAL	9 138 462 (100,00%)	9 138 462 (100,00%)	9 138 462 (100,00%)	9 138 462 (100,00%)	9 138 462 (100,00%)	9 138 462 (100,00%)

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

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

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

17.2 Contrôle de la Société

LA SOCIÉTÉ DE TAYNINH est contrôlée par Unibail Rodamco SE qui détient, au 31 décembre 2011, 97,68% du capital et 97,68% des droits de vote de SOCIÉTÉ DE TAYNINH.

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

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

17.3 Pactes d'actionnaires et action de concert

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

CHAPITRE XVIII. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

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

- une convention de prestations et d'assistance intragroupe conclue le 1^{er} janvier 2011 avec la société Unibail Management,
- une convention de trésorerie intragroupe conclue le 1^{er} juillet 2009 avec la société Unibail-Rodamco SE.

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

18.1 Convention de prestations et d'assistance

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

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

Rémunération des missions : 60 000 euros H.T. (révisable au 1^{er} janvier sur la base de l'indice ICC).

Durée et Résiliation : la convention est conclue du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 et est renouvelable tacitement par période d'un an sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de trois mois.

18.2 Convention de trésorerie

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

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

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

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

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

19.1 Informations financières historiques

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

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

19.2 Comptes annuels au 31 décembre 2011

19.2.1 Bilan au 31 décembre 2011

ACTIF (en euros)	Brut	Amort. Dépréciations	(12 mois) 31/12/2011	(12 mois) 31/12/2010
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Autres Immobilisations Financières	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	-	-	-	-
Autres créances	17 677 768	-	17 773 455	17 677 768
Capital appelé, non versé		-		
Disponibilités	469	-	469	395
Charges constatées d'avance		-		
TOTAL ACTIF CIRCULANT	17 773 924	-	17 773 924	17 678 163
TOTAL GENERAL	17 773 924	-	17 773 924	17 678 163

PASSIF (en euros)	(12 mois) 31/12/2011	(12 mois) 31/12/2010
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	- 672 437	-695 482
Résultat de l'Exercice	107 528	23 045
CAPITAUX PROPRES	17 753 778	17 646 250
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 761	31 528
Dettes fiscales et sociales	385	385
DETTES	20 146	31 913
TOTAL GENERAL	17 773 924	17 678 163

19.2.2 Compte de Résultat au 31 décembre 2011

	(12 mois) 31/12/2011	(12 mois) 31/12/2010
COMPTE DE RESULTAT (en euros)	31/12/2011	31/12/2010
Production vendue de services	-	-
CHIFFRES D'AFFAIRES	-	-
Autres achats et charges externes	117 438	123 551
Impôts, taxes et versements assimilés		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	117 438	123 551
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION	-117 438	-123 551
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	224 966	146 596
Reprises sur dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	224 966	146 596
Dotations financières aux amortissements et dépréciations		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	-	-
2 - RESULTAT FINANCIER	224 966	146 596
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	107 528	23 045
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-

4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	224 966	146 596
TOTAL DES CHARGES	117 438	123 551
5 - BENEFICE OU PERTE	107 528	23 045

19.2.3 Tableau des flux de trésorerie

(en euros)	31/12/2011	31/12/2010
Résultat brut d'exploitation	-117 438	-123 551
Résultat financier hors dotations, reprises de prov, sortie d'actifs		
Intérêts Unibail-Rodamco	224 966	146 596
Résultat exceptionnel hors dotations, reprises prov, op. sur capital		
Impôt sur les bénéfices		
Variation des créances d'exploitation		
Variation des dettes d'exploitation	-13 088	-11 318
Variation du Besoin en fonds de roulement	-13 088	-11 318
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	94 440	11 727
Cession d'immobilisations financières		
Acquisition d'immobilisations financières		
Variation nette des prêts, créances rattachées et a/immo financières		
Variation des dettes sur immobilisations		
Variation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco	130 600	134 800
Affectation du compte courant équilibrage Unibail-Rodamco à l'investissement		
Variation des créances sur compte courant Unibail-Rodamco	-224 966	-146 596
Flux de trésorerie générés par l'investissement	-94 366	-11 796
Augmentation de capital		
Réduction de capital		
Augmentation des dettes financières		
Remboursement des dettes		
Flux de trésorerie affectés au financement	0	0
VARIATION DE TRESORERIE	74	-69
Trésorerie à l'ouverture de l'exercice *	395	464
Trésorerie à la clôture de l'exercice *	469	395

19.2.4 Annexes aux comptes au 31 décembre 2011

Exercice clos le 31 décembre 2011, durée de l'exercice 12 mois.

- Total du bilan : 17 773 924 €
- Résultat : 107 528 €

1. Faits caractéristiques

Principaux évènements 2010 :

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

Principaux évènements 2011:

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

2. Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

2.1 Créances

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

2.2 Disponibilités

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

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

3.1. Notes sur l'actif (en €uros) :

	Montant	Échéance à moins d'un an
Etat des créances		
Compte courant Unibail-Rodamco SE	17 771 768	17 771 768 (1)
Fournisseurs	1 687	1 687
TOTAL	17 773 455	17 773 455

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

3.2. Notes sur le passif (en €uros) :

3.2.1 Capital social :

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

Variation des capitaux propres :

Rubriques	01/01/2011	Augmentation	Diminution	31/12/2011
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	(695 482)	23 045	-	(672 437)
Résultat de l'exercice 2010	23 045	-	23 045	-
Résultat au 31 décembre 2011	-	107 528	-	107 528
TOTAL	17 646 250	130 573	23 045	17 753 778

3.2.2 Etat des dettes :

	Montant	Échéance à moins d'un an	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans
Etat des dettes			
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 761	19 761	-
Dettes fiscales et sociales	385	385	-
TOTAL	20 146	20 146	-

3.2.3 Etat des charges à payer :

Montant des charges à payer inclus dans les postes du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés, charges à payer	19 761 ⁽¹⁾

(1) ce poste se compose principalement de 19,1 K€ d'honoraires des commissaires aux comptes.

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

3.3.1 Achats et charges externes :

Libellés	31/12/2011	31/12/2010
Honoraires de gestion	91 389	101 821
Frais bancaires	13 357	13 913
Frais de publications	9 803	7 817
Frais administratifs	2 889	0
TOTAL	117 438	123 551

3.3.2 Résultat financier :

Produits financiers :

Libellés	31/12/2011	31/12/2010
Revenus de la trésorerie	(*) 224 966	146 596
Total des produits financiers	224 966	146 596
Résultat financier	224 966	146 596

(*) L'augmentation des revenus du compte courant avec Unibail-Rodamco SE s'explique par la hausse du taux Eonia.

3.3.3 Impôts :

Au 31 décembre 2011, le montant du report déficitaire s'élève à 1 300 662 euros après imputation du bénéfice fiscal de l'exercice soit : 107 528 euros.

4. Informations diverses

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

4.2 Engagements hors bilan et financiers : Néant

4.3 Rémunérations des dirigeants : Néant

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

5. Tableau des filiales et des participations

Néant

6. Transactions avec les parties liées

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

7. Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux relatifs aux exercices 2011 et 2010 :

(en euros)	Ernst & Young				Deloitte Marque & Gendrot			
	Montant		%		Montant		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Commissariat aux Comptes								
Audit statutaire, certification, révision des états financiers de la Société et du Groupe								
Emetteur (1)	8 000	12 000	100%	100%	8 000	12 000	100%	100%
Filiales intégralement consolidées								
Autres missions et services directement liés à la mission de commissariat aux comptes								
Emetteur (1)								
Filiales intégralement consolidées								
Sous-Total	8 000	12 000	100%	100%	8 000	12 000	100%	100%
Autres services rendus par le réseau à des filiales intégralement consolidée								
Prestations juridiques, fiscales et sociales								
Autres								
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Total	8 000	12 000	100%	100%	8 000	12 000	100%	100%

(1) L'émetteur désigne la société mère.

19.3 Rapport d'activité 2011

Au 31 décembre 2011, le résultat est un bénéfice de 107 528 €.

Ce résultat se décompose :

- d'une perte d'exploitation de 117 438 € contre une perte de 123 551 € au 31 décembre 2010
- d'un résultat financier bénéficiaire de 224 966 € représentant uniquement des intérêts de placement de trésorerie contre 146 596€ au 31 décembre 2010. L'augmentation des intérêts du compte courant avec Unibail-Rodamco SE s'explique par la hausse 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 2011 comme suit :

Résultat de l'exercice	107 528 €
Report à nouveau antérieur	-672 437 €
Nouveau report à nouveau	-564 909 €

(Sur une base de 9 138 462 actions au 31 décembre 2011)

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

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

Néant

Information sur l'échéance des dettes fournisseurs

La loi de Modernisation de l'Économie (« LME ») du 4 août 2008 a instauré de nouveaux délais de paiement à compter du 1^{er} janvier 2009. A ce titre, nous vous informons que la répartition des dettes fournisseurs est la suivante :

(En K euros)

	Factures échues	Factures non échues		Hors échéance FNP	Total
		< 30 jours	Entre 30 et 60 jours		
2011	0	0	0	20	20
2010	0	0	0	32	32

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 2011

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 2011, 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 25 avril 2012

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'attache 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 25 avril 2012

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^{er} trimestre 2012 (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 2011, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu.

CHAPITRE XX. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

20.1 Capital social

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

A chaque action est attaché un droit de vote.

20.1.1 Capital autorisé non émis

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

Tableau récapitulatif des autorisations d'augmentation de capital au 31 décembre 2011

<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 28 mai 2010	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 28 mai 2010	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	oui	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (sans droit préférentiel de souscription)	AGM du 28 mai 2010	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	non	26 mois	Non utilisée

<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 28 mai 2010	Dans la limite de 15% de l'émission initiale	-	26 mois	Non utilisée
Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés (avec suppression du droit préférentiel de souscription).	AGM du 28 mai 2010	Limité à 2% du capital social*	non	26 mois	Non utilisée

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

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

Les autorisations arrivant à expiration le 27 juillet 2012, le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale du 1^{er} juin 2012, de délibérer sur les autorisations d'augmentation de capital suivantes :

Tableau récapitulatif des nouvelles autorisations d'augmentation de capital soumises à l'accord de l'Assemblée Annuelle des actionnaires du 1^{er} juin 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>Impact sur l'autorisation en cours</i>
Augmentation de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance (avec droit préférentiel de souscription)	1 ^{er} juin 2012	500.000.000 €* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	oui	26 mois	L'approbation de cette autorisation privera d'effet la part non utilisée de la délégation du 28 mai 2010
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)	1 ^{er} juin 2012	500.000.000* Eventuellement augmenté à hauteur de 15 % de l'émission initiale	non	26 mois	L'approbation de cette autorisation privera d'effet la part non utilisée de la délégation du 28 mai 2010
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)	1 ^{er} juin 2012	Apport en nature : 10% du capital social à la date de l'opération	non	26 mois	L'approbation de cette autorisation privera d'effet la part non utilisée de la délégation du 28 mai 2010
Augmentation du nombre d'actions ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital (avec ou sans droit préférentiel de souscription)	1 ^{er} juin 2012	Dans la limite de 15% de l'émission initiale	-	26 mois	L'approbation de cette autorisation privera d'effet la part non utilisée de la délégation du 28 mai 2010

Nature de l'autorisation	Date de l'Assemblée	Montant maximum de l'augmentation de capital ou de l'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances pouvant résulter de l'émission	DPS	Durée**	Impact sur l'autorisation en cours
Augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.	1 ^{er} juin 2012	500.000.000 €	-	26 mois	L'approbation de cette autorisation privera d'effet la part non utilisée de la délégation du 28 mai 2010

* ce montant s'impute sur le plafond global de 500.000.000 d'euros décidé par l'Assemblée Générale Mixte du 1^{er} juin 2012.

** à compter de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 1^{er} 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 Ordinaire du 16 juin 2011 a autorisé le Conseil d'Administration, en application de l'Article L. 225-209 Code de commerce pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société, dans la limite autorisée par la loi de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social, ajusté de toute modification survenue sur celui-ci pendant la période d'autorisation, pour permettre à la Société, notamment :

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

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

Le Conseil d'Administration proposera aux actionnaires, lors de l'Assemblée Générale du 1er juin 2012, 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 16 juin 2011 au 17 avril 2012

Au 17 avril 2012, aucune action était auto-détenue par la Société.

Au titre du programme de rachat autorisé par l'Assemblée Générale du 16 juin 2011, la Société n'a donc procédé à aucun rachat de titre.

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

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

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

20.1.4 Titres donnant accès au capital

Néant.

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

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

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

20.1.6 Evolution du capital social de la Société

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant de l'augmentation de capital	Valeur nominale du titre	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total d'actions	Prime
Août 2006	Offre publique d'acquisition de Unibail Holding sur Société de 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 XXI. CONTRATS IMPORTANTS

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

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

Néant

CHAPITRE XXIII. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

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

CHAPITRE XXIV INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

La Société de Tayninh ne détient aucune participation.

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne pour l'exercice clos au 31 décembre 2011 (Article L 225-37 al.6 du code de commerce)

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

Le présent rapport a été préparé avec l'appui du Directeur de l'Audit Interne et du Directeur juridique du Groupe Unibail-Rodamco SE. Le 17 avril 2012, le Conseil d'Administration a approuvé le présent rapport conformément à l'article L 225-37 du Code de Commerce.

1. Organisation des travaux des organes d'administration

Structure juridique

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

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. Bernard Fournier Airaud expirera lors de l'assemblée générale de 2012, ce dernier ayant fait part de son intention de démissionner de ses fonctions à l'issue de cette assemblée par courrier en date du 15 mars 2012.

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

Il sera proposé aux actionnaires réunis pour statuer sur les comptes de l'exercice 2011 de renouveler le mandat d'administrateur de M. David Zeitoun qui arrive à expiration, pour une durée de 6 ans et de nommer en remplacement de Monsieur Bernard Fournier Airaud, Monsieur Jean-Luc Neez, né le 23 juillet 1966, de nationalité française, dont l'adresse professionnelle est 7 Place du Chancelier Adenauer à PARIS (75016).

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 2011, le Conseil d'Administration s'est réuni deux fois, les 7 avril et 21 juillet 2011.

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 66,66 %.

Aucun jeton de présence n'a été versé au titre des exercices 2010 et 2011. 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, la Société 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 2011 d'un règlement intérieur du Conseil d'Administration,
- la nomination d'administrateurs indépendants à proportion d'un tiers des membres du Conseil,
- la limite des mandats d'Administrateurs à 4 ans,
- la constitution de comités spécialisés.

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

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

5. Le dispositif de contrôle interne

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

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

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

Le référentiel de procédures est composé notamment :

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

Les principaux risques couverts par ce dispositif sont :

Les risques liés à la protection des actifs

La Société ne dispose pas d'actifs corporels au 31 décembre 2011.

Les risques financiers

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

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

Les risques juridiques

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

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

Les risques informatiques

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

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

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

Les rapprochements bancaires sont réalisés quotidiennement.

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

AuxActionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société SOCIETE DE TAYNINHet 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 2011.

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 financièrecontenues 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 présidentdu conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine etParis-La Défense, le 25 avril 2012

Les Commissaires aux Comptes
DELOITTE MARQUE & GENDROT
Joël Assayah

ERNST & YOUNG et Autres
Benoit Schumacher