



DOCUMENT DE REFERENCE

Exercice 2016



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 11/04/2017, 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.

SOMMAIRE

PRESENTATION DU GROUPE	5
MESSAGE DU PRESIDENT	6
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE	7
ORGANIGRAMME	8
CHIFFRES CLES	9
FICHE SIGNALETIQUE	10
INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES	11
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016	11
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE	12
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE	17
PERSPECTIVES	18
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	19
ADMINISTRATION ET DIRECTION.....	22
FACTEURS DE RISQUE	30
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	38
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	43
ETATS FINANCIERS 2016	44
COMPTES CONSOLIDES 2016	47
Compte de résultat consolidé	47
Autres éléments du résultat global	48
Bilan Consolidé	49
Tableau des flux de trésorerie consolidé	50
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	51
Annexe aux états financiers consolidés	52
I. Evénements significatifs de la période	52
II. Principes comptables	52
III. Périmètre de consolidation	58
IV. Gestion des risques sectoriels et financiers	59
V. Notes au compte de résultat consolidé	61
VI. Notes au bilan consolidé	64
VII. Notes au tableau de flux de trésorerie	71
VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels	73
IX. Evènements postérieurs au 31 décembre 2016	73
X. Parties liées	73
XI. Rémunération des commissaires aux comptes	74
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	75
COMPTES SOCIAUX 2016.....	77
Compte de résultat	77

Bilan.....	78
Annexe.....	79
I. Règles et méthodes comptables	79
II. Evénements significatifs de l'exercice.....	81
III. Notes au compte de résultat	82
IV. Notes au bilan.....	84
V. Engagements hors bilan.....	93
VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2016.....	94
VII. Liste des filiales et participations	94
VIII. Rémunération des organes de direction et d'Administration	95
IX. Relations avec les parties liées	95
X. Rémunération des commissaires aux comptes	95
XI. Crédit-bail	95
XII. Analyse comparative des résultats	96
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	97
AUTRES INFORMATIONS	99
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR	100
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	101
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES	106
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	111
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	116
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET.....	120
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	122
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	123
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	124

PRESENTATION DU GROUPE

MESSAGE DU PRESIDENT	6
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE	7
ORGANIGRAMME	8
CHIFFRES CLES	9
FICHE SIGNALETIQUE	10

MESSAGE DU PRESIDENT



En 2016, TERREIS, la foncière parisienne a continué à se concentrer sur le tertiaire dans le QCA Parisien. Désormais 95% des actifs sont situés dans Paris intra-muros.

Fidèle à sa stratégie, TERREIS a poursuivi la cession de ses actifs résidentiels et de bureaux en Ile-de-France et province. Dans le même temps, dans un contexte de prix au m² élevés et une concurrence forte, TERREIS a su faire des acquisitions significatives dans le QCA parisien en 2016.

En effet, TERREIS a renforcé son patrimoine tertiaire au cœur du QCA parisien, en acquérant trois immeubles appartenant au Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) situés 11 rue Galilée, 32/34 rue Galilée et 10/12 rue de Lübeck (Paris 16^{ème}), pour 91,5 M€ hors droits.

Le Patrimoine de 2,088 milliards d'euros (valeur de remplacement) et 1,944 milliard d'euros (hors droits) au 31 décembre 2016, est en hausse de 13,5%.

La poursuite de la compression des taux de rendement sur le marché prime parisien est la principale explication de la hausse de valeur du portefeuille de TERREIS et valide ainsi pleinement notre stratégie.

L'ANR EPRA a connu une nouvelle progression à 2 chiffres, pour s'établir à 45,08 € par action au 31/12/2016 en progression de 21,4 % en un an. Notre ratio d'endettement (LTV) s'établit à 39%.

Plus que jamais, nous restons fidèles à notre règle d'or : acheter au meilleur prix des immeubles tertiaires de grande qualité situés dans le QCA parisien.

Jacky LORENZETTI
Président du Conseil d'administration

HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

Historique

Constituée le 17 avril 2000 sous la dénomination « Foncière Foncia », Terreïs était une filiale de la société Foncia Groupe jusqu'à l'admission de ses actions sur le marché Euronext Paris en décembre 2006.

Terreïs avait pour vocation, à l'origine, de regrouper les actifs immobiliers dont le groupe Foncia se portait acquéreur au rythme de ses acquisitions de fonds de commerce et de cabinets d'administration de biens.

En effet, certains vendeurs de cabinets d'administration de biens détenant leur immobilier d'exploitation souhaitaient vendre à la fois le fonds de commerce et les murs. Lorsque la situation et la qualité des biens immobiliers étaient considérées comme excellentes, le groupe Foncia décidait d'acheter, via sa filiale dédiée, les murs d'exploitation des cabinets d'administration de biens en plus des fonds de commerce. Ces opérations étaient systématiquement financées au moyen d'un endettement à taux fixe. Un bail était ensuite signé entre la Société et le cabinet d'administration de biens, filiale de Foncia.

A compter de l'admission de ses titres sur le marché Euronext Paris en décembre 2006 et jusqu'à mi-2008, Terreïs a investi dans des bureaux de petite et moyenne tailles ainsi que des murs de commerces situés pour l'essentiel en centre-ville, à Paris et dans les principales métropoles régionales de France. La Société s'est développée en s'appuyant notamment sur le réservoir de baux commerciaux gérés par les agences du groupe Foncia ainsi que par des achats facilités par le réseau de prescripteurs qu'elles constituent.

La Société a adopté le statut SIIC en janvier 2007.

Depuis début 2009, la Société a intensifié sa politique d'acquisition pour tirer parti de nombreuses opportunités de marché et s'est notamment porté acquéreuse d'immeubles mixtes dans le QCA parisien.

Deux opérations structurantes ont marqué le début de l'année 2011 : (i) l'absorption de la société DAB Expansion et sa filiale Avenir & Investissement dont le patrimoine était essentiellement composé d'immeubles haussmanniens résidentiels dans les meilleurs quartiers de Paris et (ii) une augmentation de capital en numéraire de 96,3 M€.

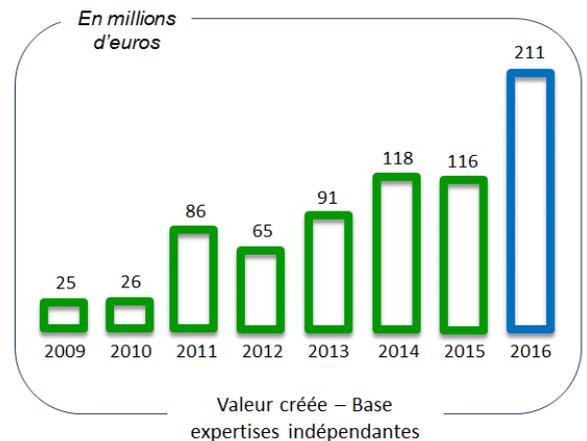
En 2016, la Société a poursuivi (i) sa politique de tertiarisation avec un recentrage progressif de son patrimoine vers l'immobilier tertiaire parisien et (ii) l'arbitrage de son patrimoine de province pour se concentrer exclusivement sur Paris.

A fin 2016, le patrimoine est situé à 95% à Paris et 88% des actifs du secteur tertiaire se trouvent dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Le patrimoine est évalué à 1,9 milliard d'euros.

Positionnement stratégique

Terreïs se caractérise par un positionnement d'investisseur long terme et pro-actif qui s'articule autour de 2 axes principaux :

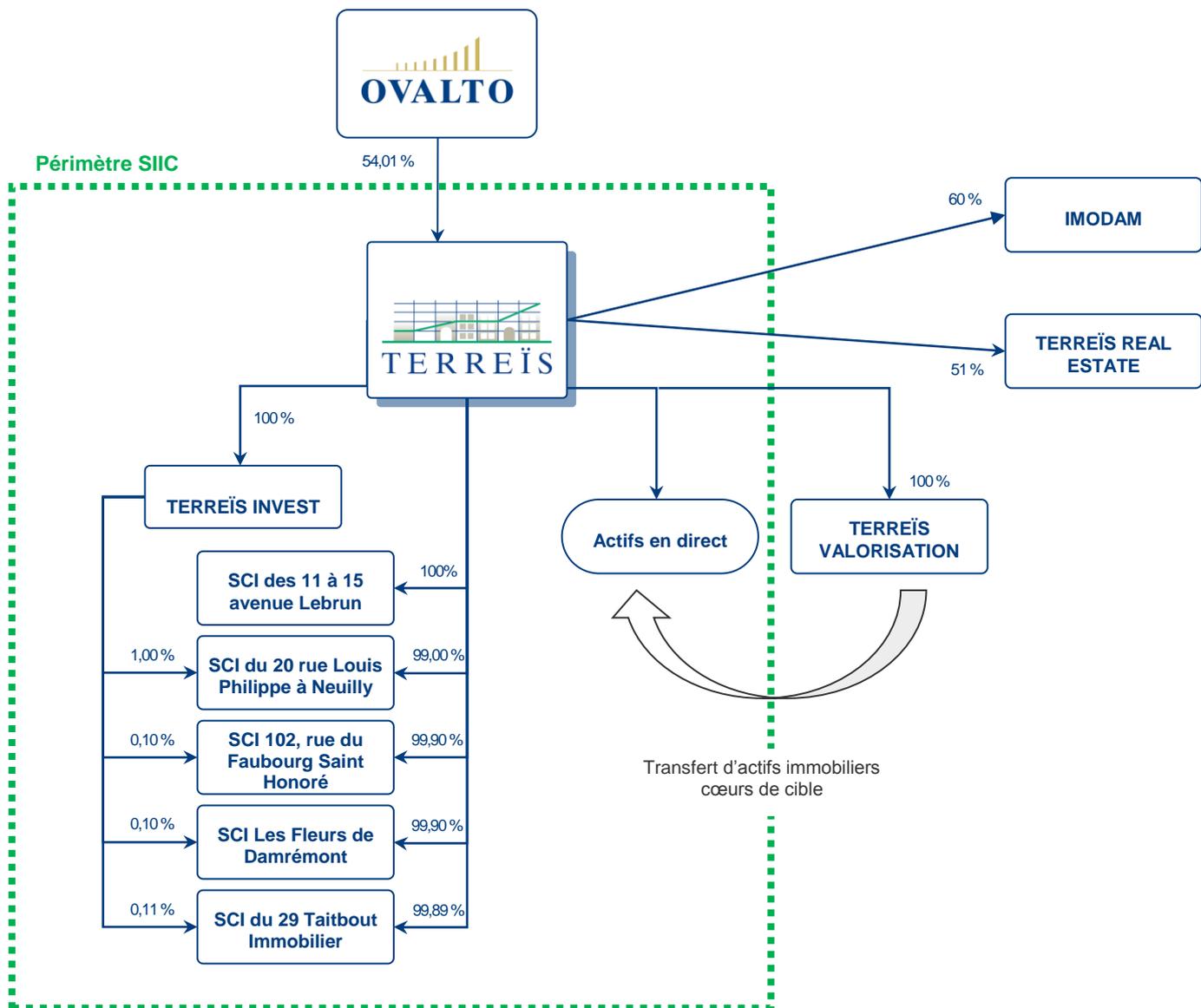
- 1°) La création de valeur matérialisée dès l'acquisition : les achats sont réalisés à des conditions favorables et les investissements sont orientés vers des actifs de qualité dans Paris selon des critères stricts (multi-locataires, taux d'occupation...). Ainsi la valeur créée depuis 2009 s'élève, selon les estimations des experts indépendants, à 737 M€ dont 211 M€ en 2016.



- 2°) L'adaptation des structures à la stratégie de développement en minimisant les coûts. Ainsi Terreïs possède majoritairement :

- Terreïs Real Estate, filiale d'asset management chargée d'effectuer les locations et ventes du patrimoine Terreïs,
- Imodam, structure de Property Management.

ORGANIGRAMME



Ovalto est la société animatrice de la famille Lorenzetti.

Terreïs Valorisation, société de marchand de biens, est un véhicule destiné à favoriser la réalisation des objectifs de Terreïs tant au regard des cibles que du rendement.

Terreïs Real Estate a principalement pour vocation de vendre les lots résidentiels du patrimoine Terreïs.

Imodam a principalement pour activité la gestion locative du patrimoine Terreïs.

CHIFFRES CLES

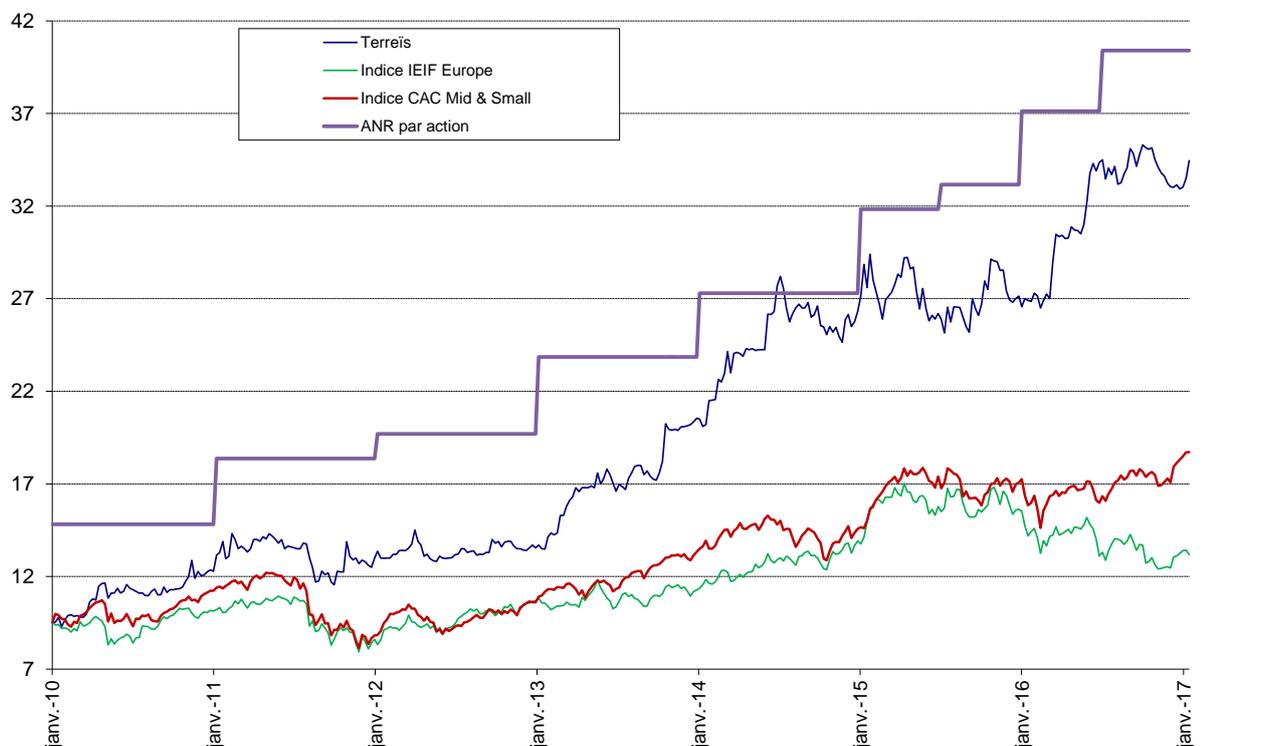
Chiffres Clés	31/12/2016	31/12/2015
Patrimoine (en m ²)	199 617	210 394
<i>dont patrimoine tertiaire parisien</i>	139 228	129 941
Taux de vacance EPRA sur patrimoine tertiaire parisien	4,4%	5,8%
Valeur réévaluée du patrimoine (K€)	1 944 076	1 712 144
ANR EPRA (K€)	1 156 645	952 608
ANR EPRA par action (€)	45,08	37,12
ANR de remplacement (K€)	1 301 148	1 058 761
ANR de remplacement par action (€)	50,71	41,26
Investissements, droits compris (K€)	109 333	45 404
Cessions (K€)	86 992	58 822
Capitaux propres (K€)	223 124	216 278
Endettement net k€)	760 581	745 759
Loyers triples nets (K€)	65 646	69 548
Résultat net récurrent EPRA (K€)	29 934	33 491
Dividende par actions (€)	0,79	0,76
Nombre d'actions existantes au 31/12	25 574 750	25 574 750
Nombre d'actions diluées hors autocontrôle au 31/12	25 660 210	25 663 444

FICHE SIGNALÉTIQUE

Code ISIN	FR0010407049
Mnémonique	TER
Marché	Euronext Paris - Compartiment B
Eligibilité au PEA	Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
Capitalisation au 31/12/2016	831 021 K€
% flottant au 31/12/2016	46%

Données boursières annuelles	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Cours le + haut (€)	12,88	14,53	14,84	20,85	29,55	30,30	35,40
Cours le + bas (€)	9,16	11,30	12,60	13,20	19,50	24,70	26,40
Dernier cours de l'exercice (€)	12,28	13,00	13,55	20,40	26,70	26,57	33,03
Nombre d'actions cotées au 31/12	7 871 693	24 785 499	24 926 739	24 942 762	24 945 702	25 157 613	25 159 580
Nombre de titres échangés	500 785	1 501 682	1 331 424	2 006 762	1 934 067	1 413 065	1 600 102
Moyenne quotidienne des échanges	1 964	5 843	5 201	7 901	7 614	5 520	6 226

Données mensuelles 2016	Janv.	Fév.	Mar.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Plus haut	27,33	27,47	30,51	31,15	32,73	35,16	34,91	35,29	35,40	35,35	34,50	33,52
Plus bas	26,46	26,40	26,65	28,99	30,12	32,50	32,92	32,91	33,67	34,45	33,00	32,50
Volumes échangés	68 220	76 186	403 104	34 659	31 342	86 857	136 203	108 925	157 103	350 224	73 371	73 908



INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016

ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE	12
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE	17
PERSPECTIVES	18
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	19
ADMINISTRATION ET DIRECTION.....	22
FACTEURS DE RISQUE	30
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	38
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	43

ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

Gestion locative & immobilière

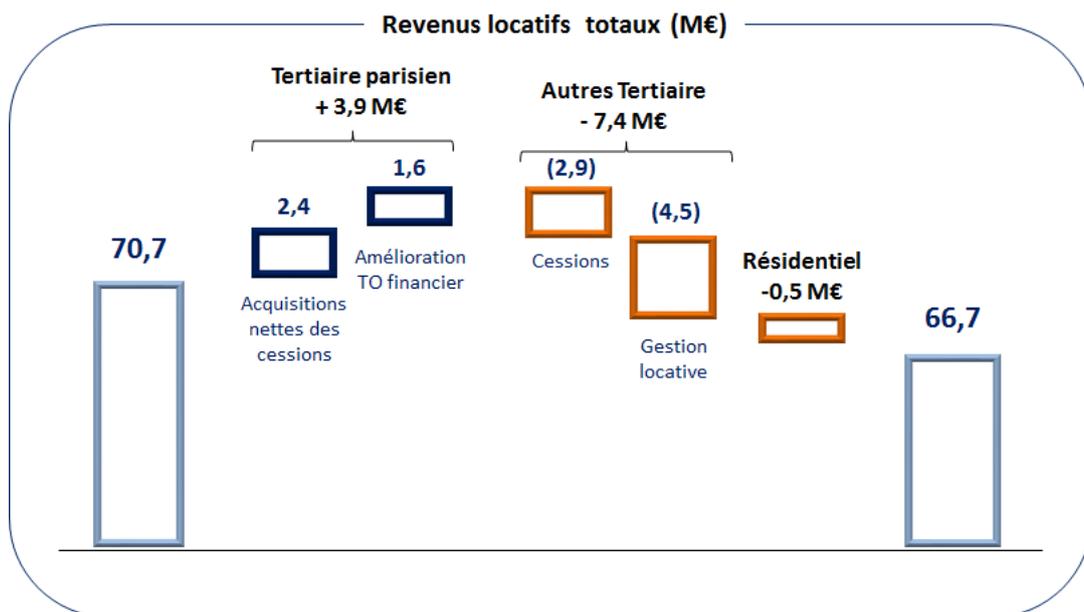
Terreïs a poursuivi sa stratégie de recentrage et de développement de l'activité sur le patrimoine de bureaux parisien en maintenant une gestion attentive de ses baux.

Loyers bruts (en millions d'euros)	2016	2015	Var %
Tertiaire parisien	57,0	53,1	+ 7,4%
Autres actifs	9,7	17,6	-44,9%
Total	66,7	70,7	-5,7%

Les revenus locatifs des actifs tertiaires parisiens progressent de près de 4 M€ et de 7,4 % (+ 10,8% sur le seul 4ème trimestre). Ils représentent désormais 85 % du total des revenus locatifs (75 % sur l'exercice 2015). Les revenus locatifs des actifs non stratégiques (résidentiel et tertiaire non parisien) poursuivent leur baisse, accompagnant ainsi le programme de cession de tous ces actifs.

La baisse des loyers totaux (-5,7%) est le corollaire de la stratégie de recentrage des actifs vers le QCA parisien. Cette stratégie a pour conséquence une légère érosion des loyers due à des rendements moins élevés, largement compensée par une augmentation significative de la valeur vénale des actifs (supérieure à 200 M€ pour la seule année 2016).

Sur l'ensemble de l'année, le taux de vacance EPRA dans le Tertiaire parisien, calculé sur le patrimoine en exploitation, s'établit à 4,4 %, à comparer à 5,8% en 2015, soit une amélioration de 1,4 point.



Investissements et cessions 2016

- Renforcement des investissements dans le QCA parisien

Les acquisitions réalisées en 2016 ont représenté 109 M€ droits inclus. Elles ont permis à TERREÏS de renforcer son patrimoine tertiaire à Paris en acquérant trois immeubles appartenant au Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) situés 11 rue Galilée, 32/34 rue Galilée et 10/12 rue de Lübeck (Paris 16e). Les trois immeubles représentent une surface locative de 8 316 m². Ils sont occupés jusqu'à la fin du 1er trimestre 2018. TERREÏS a par ailleurs effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 8 M€.

- Arbitrage sur le patrimoine du groupe Terreïs

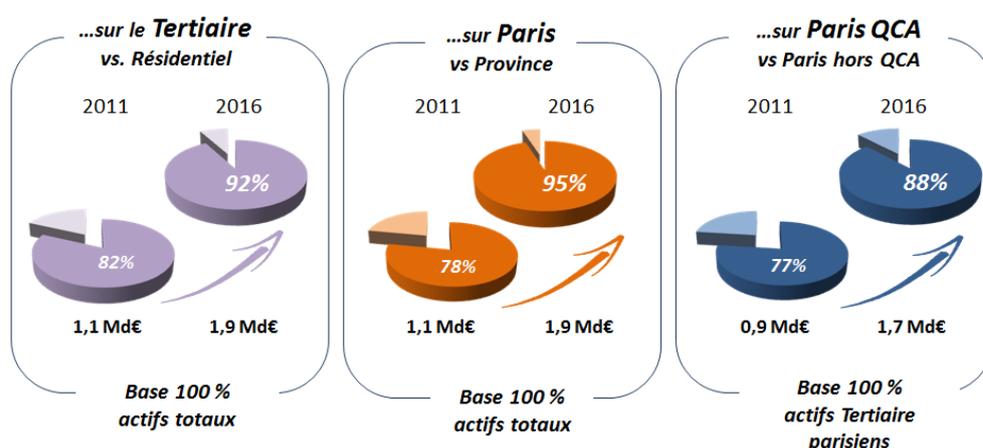
Les cessions de l'année se sont élevées à 89 M€ (88 M€ en valeur d'expertise). Elles concernent à 60% des actifs tertiaires d'Ile-de-France et de province, le solde étant constitué d'actifs résidentiels. Les cessions ont été réalisées au-dessus des valeurs d'expertise et conformément au programme prévu.

Au 31 décembre 2016, 59 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour l'essentiel l'immeuble Lebrun à Antony qui a été cédé le 9 janvier 2017, ainsi que des actifs de province et résidentiels parisiens.

Patrimoine

A fin 2016, le patrimoine de Terreïs est constitué de 95 % d'actifs parisiens.

Une stratégie continue de concentration du portefeuille d'actifs...



Le maintien de la politique de tertiarisation de Terreïs, permet aujourd'hui au patrimoine d'être composé à 92% de bureaux et commerces.

Ces évolutions illustrent la stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureaux parisien et plus particulièrement du QCA, initiée il y a 6 ans.

Ces photographies du patrimoine sont basées sur les valeurs d'expertise établies par BNP Paribas Real Estate chaque année.

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 2 088 M€ (valeur de remplacement) et à 1 944 M€ (hors droits), soit une progression de 232 M€ et de 13,5 % par rapport à fin 2015. La réévaluation du patrimoine (+211 M€, soit +12,2% à périmètre constant), réalisée par BNP Paribas Real Estate, est principalement due à la compression des taux de rendement dans Paris.

Depuis 2009, la réévaluation des biens a représenté une création de valeur de 737 M€.

Au 31 décembre 2016, l'ANR de liquidation EPRA s'élève à 45,08 € par action, en croissance de 21,4% en un an. L'ANR de remplacement s'établit à 50,71 € en progression de 22,9% par rapport à 2015.

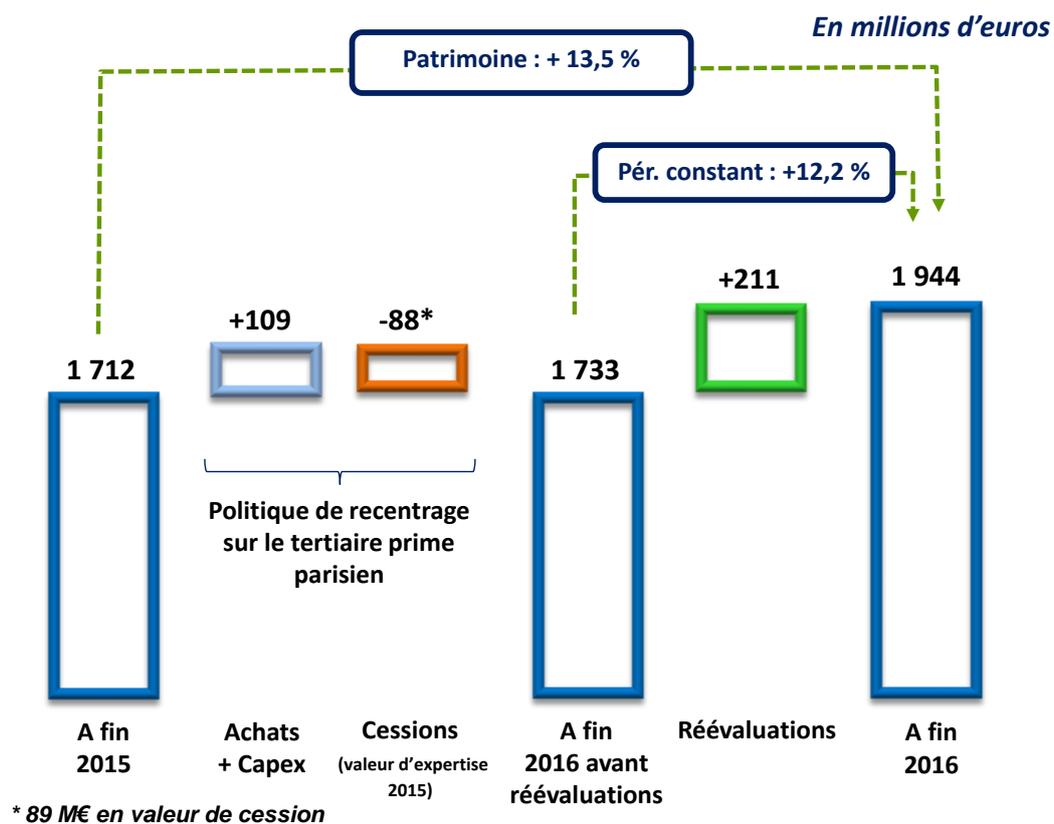
Cette progression reflète et valide la stratégie de concentration des actifs sur le QCA parisien, et l'effet mécanique du remboursement de la dette amortissable annuellement qui constitue un élément spécifique du modèle économique de TERREÏS.

A fin 2016, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 95 % d'actifs parisiens, de 4% d'actifs en Ile-de-France et de 1% d'actifs en province. Les actifs tertiaires du QCA parisien ont été expertisés sur une base de rendement de 3,7%.

	Année 2016				Rappel 2015
	Surface (m ²)	Valeur HD (en M€)	Loyers (en M€)	Rendement	
Tertiaire Paris	139 228	1 677	64	3,8 %	4,4%
dont Paris QCA	113 002	1 496	55	3,7 %	4,3%
Résidentiel Paris	17 160	162	4	9 457 €/m ²	9 219€/m ²

TERREÏS a entamé une démarche de certification BREEAM de ses immeubles de bureaux parisiens. A fin 2016, 40% du patrimoine tertiaire parisien était certifié « Very good » ou « Good ». 37% supplémentaire devraient être certifiés en 2017, portant en fin d'exercice courant à 77% le taux de certification du Tertiaire parisien.

Au global, le patrimoine (hors droits) a connu l'évolution suivante :

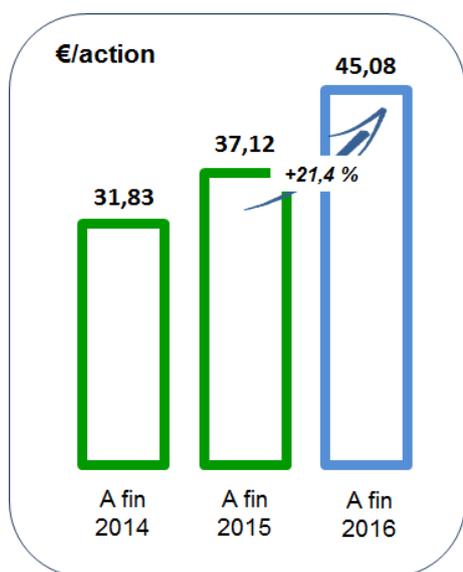


Actif net réévalué EPRA

Terreis a deux puissants leviers de croissance :

- Une stratégie de concentration des actifs dans le QCA parisien
- Un effet mécanique du remboursement de la dette amortissable annuellement.

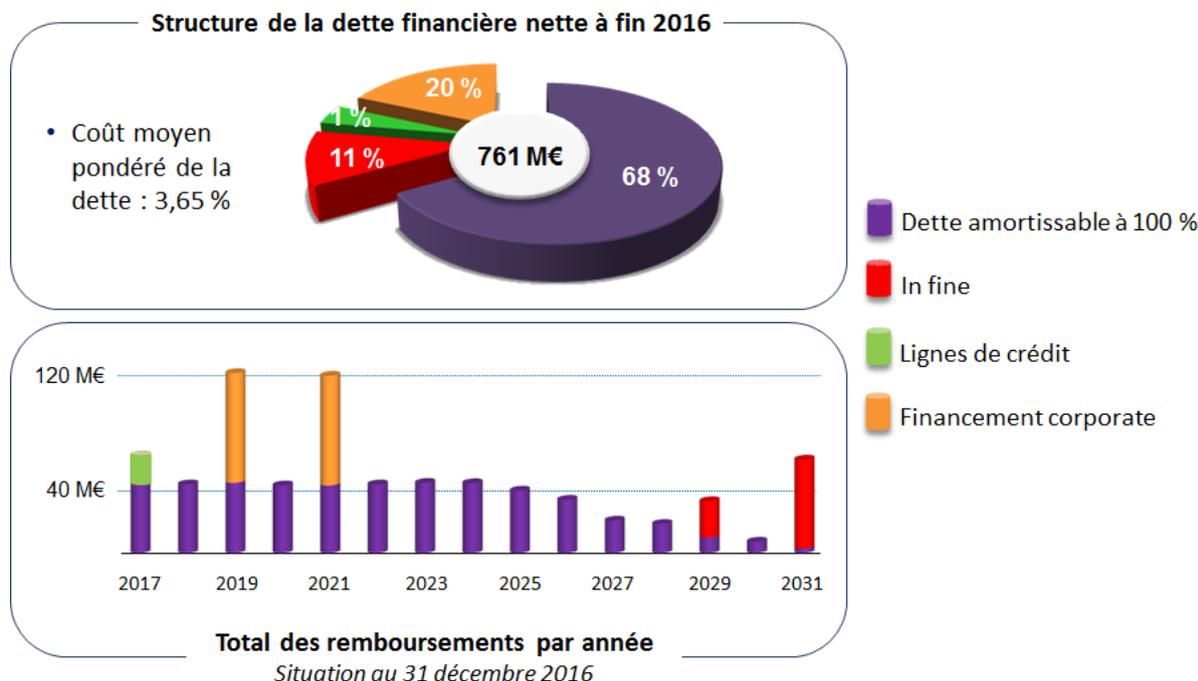
Ainsi au 31 décembre 2016, l'actif net réévalué EPRA enregistre une progression de +21,4 %.



Financement et évolution de la dette

Au 31 décembre 2016, l'endettement net s'établit à 761 M€ (746 M€ au 31 décembre 2015) et le LTV (Loan to Value) à 39 % (44% à fin 2015).

L'ensemble des emprunts, constitués essentiellement d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou taux variables couverts.



Résultat

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2016 sont établis selon les normes et principes du référentiel IFRS, sur la base du coût historique, à l'exception de certains actifs et passifs financiers évalués à leur juste valeur lorsque cela est requis par les IFRS.

• Résultat net récurrent EPRA

Le résultat net récurrent EPRA s'établit à 29,9 M€ (1,17 € par action), à comparer à 33,5 M€ (1,31 € par action) en 2015. La baisse provient principalement de la vacance du Saint Raphaël (-0,15 €). Il intègre des charges financières pour 28,0 M€ (28,3 M€ en 2015) représentant un coût moyen de la dette de 3,65%.

Le ratio de coûts EPRA incluant les coûts de vacance directs s'établit à 9 % en 2016 (stable par rapport à 2015). Hors coûts de vacance directs, il ressort à 6,8 % (6,4% en 2015)

Le résultat de cession s'établit à 31,6 M€, en progression de 4,5 M€ par rapport à 2015.

(En millions d'euros)	2016	2015	Var. %
Revenus locatifs	66,7	70,7	-5,60 %
Charges locatives supportées et autres	(1,1)	(1,1)	
Coûts de structure	(5,3)	(5,7)	
Autres produits et charges	(0,8)	(0,8)	
Résultat financier	(28,8)	(28,8)	
Charge d'impôts	(0,8)	(0,8)	
Résultat Net récurrent EPRA	29,9	33,5	-10,6 %

- **Résultat net**

<i>(En millions d'euros)</i>	2016	2015	Var. %
Résultat Net récurrent EPRA	29,9	33,5	-10,6 %
Amortissement des immeubles de placement	(29,7)	(32,0)	
Dépréciations des immeubles de placement	(3,2)	(11,9)	
Résultat de cession	31,8	27,1	
Juste valeur des instruments financiers	(1,2)	-	
Coût de rupture du swap Issy	(4,4)	-	
Résultat net	23,2	16,7	+39,0 %

- **Charges d'exploitation**

Les charges de personnel progressent de 160 K€ entre 2015 et 2016 pour un effectif équivalent temps plein de 23 personnes contre 22 personnes à la clôture de l'exercice précédent.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Salaires bruts	-1 459	-1 386
Charges sociales	-697	-611
Total	-2 157	-1 997

Les frais généraux de l'exercice s'élèvent à 2,4 M€ et sont stables par rapport à l'exercice précédent.

Charges non déductibles fiscalement

Les charges de l'exercice ne comprennent pas de dépenses non admises en déduction par l'administration fiscale telles que définies par les dispositions de l'article 39-4 et 223 quater du Code Général des Impôts.

RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat net comptable de Terreis s'élève à 22.552.848,36 €. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	22.552.848,36 €
Report à nouveau antérieur	62.186.625,50 €
Bénéfice maximum distribuable	<u>84.739.473,86 €</u>

Sur la base du nombre maximum d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle la distribution d'un dividende global de 20.121.102,50 €, soit un dividende unitaire par action de 0,79 € en hausse de 3,95% par rapport à celui de l'exercice clos le 31 décembre 2015, étant précisé qu'un acompte a déjà été versé le 16 novembre 2016 pour un montant de 0,39 € par action.

Le solde du dividende à verser, soit 0,40 € par action, ainsi que le dividende précipitaire de 0,18 € par action qui sera réglé aux actionnaires titulaires d'actions de préférence conformément aux dispositions de l'article 11.2 des statuts, provenant de bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, ne seront pas éligibles à l'abattement de 40% mentionné au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts.

Historique des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices :

Exercice	2013	2014	2015
Montant du dividende global	16.166.240,00 €	17.828.825,00 €	19.357.010,00 €
Montant du dividende unitaire	0,64 €	0,70 €	0,76 €
Montant par action ordinaire éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-
Dividende précipitaire global	57.057,84 €	56.369,88 €	56.068,74 €
Montant par action de préférence éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-

PERSPECTIVES

L'objectif de TERREÏS reste d'accroître son portefeuille tertiaire parisien et de se concentrer sur Paris QCA. Dans les conditions actuelles du marché prime parisien, TERREÏS, tout en restant attentif aux opportunités qui pourraient se présenter, se concentrera sur la cession dans les meilleures conditions de ses actifs non stratégiques (résidentiels, province et Île-de-France). Ceux-ci représentent un montant de 267 M€ au 31 décembre 2016 (valeur d'expertise), soit 14 % du patrimoine global. Le fruit net des cessions sera réinvesti en actifs tertiaires dans Paris QCA.

Deux actifs d'Île-de-France représentent 63% des actifs tertiaire à céder :

- la vente de l'immeuble du 11-15 Avenue Lebrun à Antony a été acté le 9 janvier 2017 pour 44 M€.
- l'ensemble immobilier de 13 000 m², « Le Saint Raphaël » à Ivry-sur-Seine, est vacant depuis le 14 février 2016. Il fera l'objet d'une relocation ou d'une réhabilitation destinée à la transformation en résidence hôtelière. Sa cession reste programmée à horizon 2018/2020.

CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

Capital social

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 76.619.250 € et est divisé en (i) 25.469.750 actions de 3 € chacune de valeur nominale et (ii) 105.000 actions de préférence 2 de 2 € chacune de valeur nominale.

Au 6 mars 2017, le capital social est divisé en (i) 25.161.785 ordinaires, (ii) 307.965 actions de préférence et (iii) 105.000 actions de préférence 2.

Les caractéristiques et droits particuliers des actions de préférence et des actions de préférence 2 sont définis à l'article 11 des statuts et rappelés en page 106 du document de référence.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

La Société n'a émis, au cours de l'exercice, aucune valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bons de souscription.

Droits de vote

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote.

Evolution du capital social au cours des trois dernières années

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d'apport, d'émission ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre d'actions
31/12/2010					23 615 079	7 871 693
10/01/2011	Fusion absorption des sociétés DAB Expansion et Avenir & Investissement	8 880 549	26 641 647	10 304 087,19	50 256 726	16 752 242
18/02/2011	Augmentation de capital avec attribution gratuite de bons de souscription d'actions	8 375 326	25 125 978	71 190 271,00	75 382 704	25 127 568
13/05/2012	Attribution définitive d'actions gratuites	132 182	396 546	-	75 779 250	25 259 750
30/06/2014	Emission d'actions de préférence 2 (ADP2)	210 000 ADP2	420 000	128 120,00	76 199 250	25 259 750 + 210 000 ADP2
10/03/2015	Constatation de la conversion de 105.000 ADP2	-	420 000	-	76 619 250	25 469 750 + 105 000

L'Assemblée Générale Mixte du 10 janvier 2011 a approuvé la fusion par absorption des sociétés DAB Expansion et Avenir & Investissement et créé 8 880 549 actions nouvelles en rémunération des apports.

Cette même Assemblée a délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 30.000.000 € par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société.

Le 21 janvier 2011, le Conseil d'administration a fait usage de cette délégation de compétence et a décidé l'émission et l'attribution gratuite en faveur de l'ensemble des actionnaires de la Société de bons de souscription d'actions (BSA) à raison d'un BSA par action (étant précisé que 1.590 BSA relatifs aux actions auto-détenues ont été automatiquement annulés), lesdits BSA donnant droit de souscrire un maximum de 8.375.326 actions nouvelles ordinaires de la Société d'une valeur nominale unitaire de 3 €, à raison de 2 BSA pour 1 action nouvelle, soit une augmentation de capital maximum d'un montant nominal total de 25.125.978 €. Le 18 février 2011, Fabrice Paget-Domet – auquel le Conseil

d'administration avait conféré tous pouvoirs pour réaliser l'émission et l'attribution gratuite des BSA et constater l'augmentation de capital liée à leur exercice – a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital pour un montant nominal de 25.125.978 €.

Le 13 mai 2012, 132.182 actions gratuites ont été définitivement attribuées au bénéfice des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-197-2 du code de commerce, conformément au plan d'attribution d'actions gratuites du 13 mai 2008.

L'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2014 a délégué au Conseil d'administration, pour une durée de trois (3) mois, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 500.000 € par l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions de préférence 2 de la Société.

Le 11 juin 2014, le Conseil d'administration a fait usage de cette délégation de compétence et a décidé l'émission de 250.000 actions de préférence 2 d'une valeur nominale de 2 €. Le 30 juin 2014, Fabrice Paget-Domet – auquel le Conseil d'administration avait conféré tous pouvoirs pour constater la réalisation de l'augmentation de capital – a constaté la souscription de 210.000 actions de préférence 2 et la réalisation définitive de l'augmentation de capital pour un montant nominal de 420.000 €.

Le 10 mars 2015, le Conseil d'administration a constaté la conversion de 105.000 actions de préférence 2 en 210.000 actions ordinaires nouvelles.

Répartition du capital social

	31/12/2014		31/12/2015		31/12/2016		06/03/2017	
	Nombre d'actions	% capital						
Ovalto	13 813 500	54,38	13 813 500	54,01	13 813 500	54,01	13 813 500	54,01
Jacky Lorenzetti	1	NS	1	NS	1	NS	1	NS
Auto détention	8 655	0,03	11 157	0,04	19 540	0,08	11 447	0,04
Actionnariat salarié	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres porteurs	11 647 595	45,58	11 750 092	45,94	11 741 709	45,91	11 749 802	45,94
Total	25 469 750⁽¹⁾	100,00	25 574 750⁽²⁾	100,00	25 574 750⁽²⁾	100,00	25 574 750⁽²⁾	100,00

Conformément au règlement européen d'application de la directive dite « prospectus » (Règlement CE n°809/2004 de la commission européenne du 29 avril 2004), la Société s'est assuré que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive au travers de la charte de gouvernance.

(1) dont 210 000 ADP2

(2) dont 105 000 ADP2

Franchissements de seuils

Aucun franchissement de seuil de participation directe ou indirecte dans le capital de la Société en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce n'a été porté à la connaissance de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice de droits de vote

Aucun accord entre actionnaires, dirigeants ou non, pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice des droits de vote, n'a été porté à la connaissance de la Société au titre de l'exercice écoulé.

Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société. Toutefois, la structure de l'actionariat telle que mentionnée ci-avant rendra difficile sa prise de contrôle.

Capital autorisé et non émis

L'Assemblée Générale Mixte du 11 mai 2016 a donné au Conseil d'administration les autorisations d'émettre suivantes :

N°	Durée	Nature	Montant nominal maximal (€)
1	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription	60.000.000
2	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration aux fins d'émettre des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public	60.000.000
3	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration aux fins d'émettre des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	60.000.000
4	26 mois	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre	
5	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration aux fins de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	1.000.000
6	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de décider une augmentation de capital par émission réservée aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe Terreïs adhérant à un plan d'épargne entreprise	500.000

En 2016, aucune opération sur capital n'a été réalisée en vertu desdites autorisations, ni en vertu de l'autorisation d'une durée de 38 mois conférée au Conseil d'administration par l'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2014 de procéder à l'attribution gratuite d'actions au profit de dirigeants et salariés de la Société ou de sociétés qui lui sont liées.

Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire du 11 mai 2016 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le seul objectif du programme de rachat d'actions mis en œuvre par le Conseil d'administration a été l'animation du cours dans le cadre du contrat de liquidité confié à Exane.

Les principales données de l'exercice écoulé sont les suivantes :

	Flux cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	66 916	58 728
Cours moyen de la transaction	31,81 €	30,25 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2016		19 540
Valeur d'achat		33,57 €
Valeur au 31/12/2016		656 K €
Fraction du capital correspondante		0,08%

ADMINISTRATION ET DIRECTION

Composition du Conseil d'administration

Administrateurs	Date de nomination	Expiration du mandat : exercice clos le 31/12
Jacky Lorenzetti	29/09/2006	2017
Fabrice Paget-Domet	13/05/2008	2016
Sophie Alard	06/05/2015	2017
Bathilde Lorenzetti	11/05/2016	2018
Valérie Guillen	11/03/2014	2017
François Lepicard	29/04/2014	2016
Michel Pratoucy	06/05/2015	2017
Ovalto	29/09/2006	2017

2 censeurs : Jacques Ferran et Jacques Soyer

Les administrateurs indépendants de la Société sont Valérie Guillen et Michel Pratoucy.

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société à l'exclusion de Bathilde et Jacky Lorenzetti. En outre, il existe un lien capitalistique entre la société Ovalto, Bathilde et Jacky Lorenzetti ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur 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.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont fixées par les statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L 225-18-1 du code de commerce, s'agissant d'un Conseil d'administration composé de 8 administrateurs, l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe n'est pas supérieur à deux.

Directeur général

Depuis le 1^{er} septembre 2007, la Société est représentée à l'égard des tiers par Fabrice Paget-Domet.

Président

Depuis le 29 septembre 2006, le Président du Conseil d'administration de la Société est Jacky Lorenzetti.

Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs notamment au regard des opérations avec des apparentés mentionnées aux pages 38 et 39 du document de référence.

Rémunération des mandataires sociaux

- Synthèse des rémunérations (en €)

	2015	2016
Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	316 153	123 231
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
Fabrice Paget-Domet, Directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	154 993	154 993
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		

- Rémunération totale versée au cours de l'exercice 2016 par la Société et le cas échéant par les sociétés contrôlées et contrôlante (en €)

	Terreïs	Sociétés contrôlées	Société contrôlante
Jacky Lorenzetti			123 231
Sophie Alard			
Valérie Guillen			
Olivier Froc	60 008		480 004
François Lepicard			
Fabrice Paget-Domet	154 993		
Michel Pratoucy			
Jacques Soyer			
Yves Thibault			

- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux (en €)

		Exercice 2015	Exercice 2016
		Montants dus et versés	Montants dus et versés
Jacky Lorenzetti	rémunération fixe ⁽¹⁾	200 000	100 000
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature ⁽¹⁾	116 153	23 231
	TOTAL	316 153	123 231
Fabrice Paget-Domet	rémunération fixe	154 993	154 993
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	TOTAL	154 993	154 993

⁽¹⁾ rémunération reçue d'Ovalto, société contrôlant Terreïs au sens de l'article L 233-16 du code de commerce.

- Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux non dirigeants (en €)

Membres du Conseil d'administration	Montants versés en 2015	Montants versés en 2016
Jacky Lorenzetti	-	-
Sophie Alard	-	15 000
Valérie Guillen	20 000	20 000
François Lopicard	15 000	15 000
Bathilde Lorenzetti	-	-
Fabrice Paget-Domet	-	-
Michel Pratoucy	-	15 000
Ovalto (Olivier Froc)	-	-
Jacques Ferran *	-	-
Jacques Soyer *	30 000	30 000
Du Thi Two (Yves Thibault) *	30 000	30 000

* *censeurs*

- Actions gratuites et options de souscription ou d'achat d'actions attribuées aux mandataires sociaux

Néant.

- Informations sur l'existence, au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux, (i) d'un contrat de travail en sus du mandat social, (ii) de régimes supplémentaires de retraite, (iii) d'engagements pris par la Société correspondant à des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions de dirigeant mandataire social ou postérieurement à celles-ci et (iv) d'indemnités de non-concurrence.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnité relatives à une clause de non concurrence
Jacky Lorenzetti	NON	NON	NON	NON
Fabrice Paget-Domet	NON	NON	NON	NON

Etat récapitulatif agrégé des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier déclarées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Membres du Conseil d'Administration et personnes liées	Nature de l'opération	Quantité	Montant (en €)
Personne liée à Jacques Ferran, censeur	Achat	8.710	303.259,49

Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux

Jacky LORENZETTI

Président du Conseil d'administration de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

Président-Fondateur du groupe Foncia de 1972 à 2008.

Président-Fondateur d'Ovalto depuis 2000.

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe :**

- Président de Terreïs Valorisation
- Cogérant de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun

➤ **Mandats sociaux hors groupe :**

- Président du Conseil de Surveillance d'Ovalto
- Président Directeur Général de RCF Rugby
- Président de Château Lilian Ladouys
- Président de Racing Aréna
- Gérant de Racing Rugby Plessis Robinson
- Cogérant de SCEA Château Pédesclaux
- Gérant de SCEA Les Claux
- Gérant de SCI 35 rue Houdan
- Cogérant de SCI rue de la Chrétienté
- Cogérant de SC 64 rue du Bac

➤ **Principaux mandats échus au cours des cinq dernières années :**

- Gérant de Racing Plessis Hôtellerie
- Président de Racing 1882
- Président de Zenlor
- Gérant de Lorinvest
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol
- Président de Sea Air

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général et Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

Diplômé d'HEC Majeur Finance.

Président Fondateur d'Intégrale Math de 1994 à 1998.

Président Fondateur d'Immobyte.com de 1998 à 2002.

Il a rejoint le groupe Foncia en 2002 où il a été Directeur Général Délégué en charge de la transaction jusqu'en juin 2008.

Il a également été Président de Foncia Valorisation de 2003 à 2010 et de Foncia Franchise de 2006 à 2009.

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

- Président de Terreïs Real Estate

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Gérant de Roques
- Gérant de SCI Paget-Domet
- Cogérant de SC 64 rue du Bac
- Directeur Général de VPF
- Membre du Conseil de Surveillance de Les Nouveaux Constructeurs

➤ **Principaux mandats échus au cours des cinq dernières années :**

- Gérant de JFG
- Gérant de S.C.I. 3BM
- Gérant Terreïs Building AGV
- Gérant Terreïs Rue de la Paix
- Gérant EURL 103 rue Réaumur
- Gérant de S.C.I. 6 rue de Chabannes
- Gérant de S.C.I. La Palmeraie
- Gérant de S.C.I. Le Foch
- Cogérant de S.C.I. Dupaty
- Président d'Avenue Friedland Holding
- Président de 41 avenue Friedland

Olivier FROC

Représentant permanent d'Ovalto

Adresse professionnelle :
11, avenue Paul Langevin - 92350 Le Plessis
Robinson

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce (ESC) de
Rouen et titulaire du D.E.C.S.

Après 3 années comme auditeur chez Price
Waterhouse, il entre à L'Union Financière de France
en 1989 en qualité de contrôleur de gestion. Il en
devient le Directeur Financier en 1994.

Il rejoint le groupe Foncia en juin 2003 en tant que
Directeur Général Adjoint en charge des finances, de
la comptabilité et du juridique. Puis il y exerce les
fonctions de Directeur Général d'avril 2006 jusqu'en
juin 2013.

Il intègre le groupe Ovalto en juillet 2013 en qualité de
Directeur Général et en est désormais le Président du
Directoire.

➤ Autre mandat social dans le groupe

- Gérant de Terreïs Invest

➤ Mandats sociaux hors groupe

- Président du Directoire d'Ovalto
- Président de Stadôme
- Président de Zenlor
- Président de Sylval
- Président d'Oskol
- Président de LiLiLo
- Directeur Général de Racing Arena
- Gérant d'Olga

➤ Principaux Mandats échus au cours des cinq dernières années

- Directeur général de Foncia Groupe
- Directeur Général de Foncia Holding
- Président de Constatimmo
- Président de Le Réseau Constatimmo
- Président d'Assurimo
- Président d'Assurimo Paris
- Président de Foncia Entreprise
- Président de Compagnie Nationale d'Expertise et
de Mesurage
- Président de CNEM Prod
- Président de Foncia Franchise
- Président de Foncia Valorisation
- Président du Conseil d'administration de Foncia
Pierre Gestion
- Président de Foncia Transaction Var Est
- Président de Cabinet Docher
- Administrateur d'Agmo
- Administrateur de Foncia Massena
- Gérant de S.C.I Mansol
- Gérant de S.C.I. Le Clos du Moulin
- Gérant de S.C.I. Le Clos Fanny

Ovalto

Administrateur de Terreïs

➤ Mandats sociaux hors groupe

- Président de VPF
- Président de Hébergement et restauration de
l'Hôtel du Phare
- Administrateur de RCF Rugby

Valérie GUILLEN

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :

17-19, rue Michel le Comte – 75003 Paris

DESS de Finance d'Entreprise – Paris IX Dauphine.

Adjointe du trésorier au sein de la Direction financière du groupe Générale des Eaux (Vivendi) de 1987 à 1990, elle rejoint ensuite la direction financière de la Compagnie Générale de Santé en 1991 qui la nomme cinq ans plus tard Responsable du Pôle Immobilier.

Présidente de Masséna Property de 2001 à 2007, elle a poursuivi sa carrière au sein du groupe La Française AM - (Crédit Mutuel Nord Europe) où elle a occupé le poste de Directeur du Développement Immobilier Institutionnel jusqu'en 2015 après avoir été en 2007/2008 Directeur des Investissements et des Arbitrages en Immobilier d'Entreprise.

Début 2016, elle rejoint la société Emerige en qualité de directeur des fonds immobiliers. Elle est aujourd'hui Présidente d'Emerige Capital.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Présidente d'Emerige Capital
- Administrateur de Cardety

Sophie ALARD

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

Diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques de Strasbourg, titulaire d'une Maîtrise de droit (Université Paris Sorbonne) et titulaire d'un Mastère de Gestion de Projet (ESCP). Elle a débuté sa carrière chez Bouygues Immobilier. Elle y a été successivement entre 1996 et 2010 responsable de programme, directeur d'Agence en Ile de France dans le secteur du logement, puis directeur de production au sein du département Immobilier d'Entreprise. Elle a rejoint la société Stadôme en janvier 2010 où elle exerce les fonctions de Directeur Général. Elle est en charge du montage et de la réalisation des opérations de constructions immobilières du groupe Ovalto.

➤ **Mandat social hors groupe**

- Directeur Général de Stadôme

François LEPICARD

Administrateur et Président du Comité d'Audit de Terreïs

Adresse professionnelle :
11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

Diplômé d'HEC. Licence en droit. Ancien Commissaire aux Comptes.

Expert-comptable de Franco Suisse Bâtiment et de Franco Suisse Gestion depuis janvier 1973, il choisit en 1991 de céder les 50 % de parts d'un cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes de 25 collaborateurs, créé avec un camarade d'HEC et de rejoindre le groupe Foncia.

Il a été conseiller du Président de Foncia Groupe jusqu'en juillet 2007 pour les questions relatives au droit des sociétés, à la fiscalité et aux finances.

Président de Terreïs depuis sa constitution jusqu'à sa transformation en société anonyme en septembre 2006. Il a ensuite été Directeur Général de Terreïs jusqu'en août 2008.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Administrateur de RCF Rugby
- Gérant de SCI Ostréa
- Gérant de SCI Valève

➤ **Principal mandat échu au cours des cinq derniers exercices**

- Gérant de Terreïs Invest
- Président du Conseil d'administration de la Société d'Immeubles du Parc des Princes Cours Dupanloup

Bathilde LORENZETTI

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
11, avenue Paul Langevin – 92350 LE PLESSIS ROBINSON

Titulaire d'un DEA droit public des affaires, d'un DESS contentieux public et diplômée de l'Ecole de Formation du Barreau de Paris, elle débute sa carrière en qualité d'auxiliaire de justice au Conseil d'Etat avant de prêter serment en qualité d'avocate en 2004. Elle a successivement collaboré au sein des cabinets Clifford Chance, DS Avocats, Carbonnier Lamaze Rasles, Chevalier Pericard Connesson avant de devenir associée du cabinet Awen Avocats en 2011.

Elle rejoint le groupe Ovalto en décembre 2015 en qualité de Directeur Général Adjoint.

Elle est également intervenante à l'Ecole de Formation du Barreau en droit commercial et à l'Ecole Supérieure de Commerce Audencia Nantes en marketing sportif.

➤ **Autres mandats sociaux :**

- Administrateur de RCF Rugby
- Membre du Directoire Ovalto

Michel PRATOUCY

Administrateur indépendant de Terreïs

Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Lyon. De formation expert-comptable, il est cofondateur du Cabinet DPA Conseil (Expertise comptable et Commissariat aux comptes). Il exerce désormais ses activités de conseil auprès des entreprises à titre libéral et au sein de la Société Cogede Participations dont il assure la Direction.

➤ ➤ **Mandats sociaux hors groupe :**

- Gérant de Cogede Participations
- Gérant de MPR Management
- Gérant de First Line
- Gérant de SBRI
- Co-gérant de Fructus Gestion
- Gérant de SCI TCB Investissements
- Gérant de SCI Decem 1
- Gérant de SCI Les Saules
- Gérant de SCI Les Mille Pierres
- Gérant de SCI Villarceaux Investissements
- Gérant de SCI B2G
- Gérant de SCI Brunel Foncière
- Gérant de SCI S ET P 63
- Gérant de SCI Anaïs
- Gérant de SCI Immocom
- Gérant de SCI Saint Vincent
- Gérant de SCI Saint Lupin
- Gérant de SCI Septime Investissement
- Gérant de SCI Siana
- Co-gérant de SCI Talos
- Co-gérant de SCI Otos
- Co-gérant de SCI Berges de l'Orb
- Co-gérant de SCI Kerners Investissements
- Co-gérant de SCI Henriette

➤ ➤ **Principaux mandats échus au cours des cinq dernières années**

- Gérant de FPG
- Gérant de Cogedex
- Gérant de CFP
- Directeur Général de Hores Return Equity
- Directeur Général de Hores Private Equity
- Co-gérant de VPAT Immo

FACTEURS DE RISQUE

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 et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après ainsi qu'à la rubrique « gestion des risques sectoriels et financiers » figurant à l'annexe des états financiers consolidés en pages 59 à 61. Ces risques sont actualisés et spécifiques à la Société et son activité.

Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés au marché

Risques liés aux variations du marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Les variations affectent le prix de vente des biens immobiliers, la demande et le prix des locations et des prestations de services.

Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Notamment, les résultats courants sont issus des loyers perçus des locataires qui occupent le patrimoine du groupe. Ils sont à ce titre soumis :

- aux variations des indices sur la base desquels les loyers sont indexés, savoir :
 - pour les locaux à usage commercial en référence à l'indice du coût de la construction (ICC) ;
 - pour les locaux à usage d'habitation sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) qui depuis le 1^{er} janvier 2006 se substitue à l'ICC et correspond, depuis la loi n°2008-111 du 8 février 2008, à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers ;
- à l'évolution de la vacance et du niveau des prix de location sur le marché.

L'impact d'une variation des loyers figure à l'annexe des comptes consolidés page 59.

En outre, la valeur du patrimoine de Terreïs est liée aux variations des prix du marché de l'immobilier et aux critères retenus par les experts en termes de taux de rendement. L'impact d'une variation du taux de rendement moyen figure à la note 25 des comptes consolidés page 71.

Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'influer sur la demande de nouvelles surfaces de bureaux et de commerces. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. Par ailleurs, le niveau des loyers et la valorisation des actifs sont fortement influencés par l'offre et la demande des surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est notamment susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir, le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une telle évolution serait ainsi susceptible d'affecter l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

Les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC), sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers de la Société, pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société.

Un changement législatif d'indice moins favorable que l'ICC pourrait également avoir des conséquences sur la croissance des revenus locatifs de la Société.

Risques liés à l'exploitation

Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Bénéficiant d'un portefeuille clients diffus, tant en termes de nombre qu'en répartition sectorielle, Terreïs dispose d'un portefeuille tertiaire sécurisé et un risque locataire faible même si des défauts ou retards de paiement ponctuels ne peuvent être exclus.

Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants

L'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien induits par l'entretien et l'assurance de ces portefeuilles immobiliers peuvent également affecter les revenus locatifs qu'ils génèrent. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

Dans le cadre de son activité locative, la Société a recours à certains sous-traitants et fournisseurs dont la rémunération incombe, selon les termes des contrats

de bail en vigueur, au preneur ou au bailleur. Dans le cas où il appartient au preneur de nommer ses sous-traitants et fournisseurs, le bailleur, propriétaire, doit s'assurer de la qualité des prestations fournies au regard des spécificités des différents cahiers des charges, afin de maintenir l'attractivité du bien immobilier tant vis-à-vis du locataire actuel que de tout locataire potentiel.

Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Toutefois, il doit être précisé que l'ensemble des baux composant le patrimoine actuel de la Société sont des baux dé plafonnés, s'agissant de bureaux et commerces assimilés.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers tertiaires, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers.

Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler leurs contrats de bail. De plus, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de relouer les biens correspondants rapidement et dans des conditions équivalentes.

L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

Les primes des polices d'assurance pourraient augmenter dans le futur et les polices d'assurances pourraient ne pas couvrir tous les risques d'exploitation.

Le coût des primes d'assurances versées par la Société au titre des assurances obligatoires et facultatives représente une part infime de ses coûts d'exploitation, dans la mesure où, aux termes des baux signés jusqu'alors, ces baux étant des baux dits « triple net », ces primes restent à la charge des locataires.

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité de gestion locative, la Société et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information. Si ces systèmes devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion locative de la Société et/ou ses prestataires pourrait s'en trouver perturbée.

Risques liés aux actifs

Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers.

La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle pourrait escompter à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) au prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter de façon

significative les résultats et les perspectives de la Société.

Risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société

Dans le cadre de la valorisation du portefeuille immobilier que la Société entend constituer, la Société pourra être amenée à réaliser des dépenses plus ou moins significatives, notamment de rénovation, et procéder à certains investissements.

Ces dépenses et ces investissements sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale, mais aussi dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important, voire d'une capacité de promotion propre. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

Dans un contexte marqué par une maturité croissante du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, son activité et ses résultats futurs.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La Société fait évaluer son portefeuille d'actifs chaque année par des experts indépendants. Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

Au plan national :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne publié en février 2000
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée,
- les principes posés par le code déontologique des SIIC

Au plan international :

- les « European valuation standards » normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations),
- le « Appraisal and valuation manuel » de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS),
- les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

L'évaluation des actifs pourrait toutefois ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable.

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m2.

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société a opté à compter du 1^{er} janvier 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC (article 208 C du Code général des impôts) afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les revenus tirés de la location et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, et de participations dans des sociétés de personnes ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné au respect de différentes conditions, dont l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats, et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour la Société qui pourrait être pénalisée dans le cadre de l'arbitrage de ses actifs.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal applicable à une SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des

dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter les résultats et la situation financière de la Société et son cours de bourse.

Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'affecter 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 tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et 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 pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Risques liés à la Société

Risques liés aux actions de la Société

La Société a conclu un contrat de liquidité avec la société Exane. Les mouvements de l'année et la situation du contrat au 31 décembre 2016 sont récapitulés à la note 20 des comptes consolidés page 67 et à la note 13 des comptes sociaux page 87.

A fin décembre 2016, le nombre d'actions auto détenues dans le cadre du contrat de liquidité s'élève à 19.540 actions pour un prix de revient global de 655.583 €. Aussi, toute variation de 10% du cours de l'action Terreïs représenterait un impact de 65.558 € sur les comptes du groupe.

Au 31 décembre 2016, Jacky Lorenzetti et sa société holding animatrice détiennent 54,01 % du capital. A eux seuls ils peuvent influencer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires.

Risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'Ovalto

Le recours aux services de la société Ovalto ne constitue pas un risque de dépendance opérationnelle. La société Ovalto étant, dans ce cas, un simple prestataire offrant des services en matière juridique, comptable, financière, fiscale et paie.

La convention de prestations de services a été ajustée à compter de l'exercice 2011 afin que les coûts facturés correspondent à la réalité économique de ce type de prestations. Il en ressort aujourd'hui qu'une rupture de fonctionnement avec Ovalto ne pourrait être considérée comme un risque de dépendance opérationnelle.

Risques liés au niveau d'endettement de la Société

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La mise en œuvre de la stratégie de croissance de la Société pourrait nécessiter que des dépenses importantes soient engagées, soit aux fins d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers, soit aux fins de rénover le patrimoine existant. Tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions ou rénovations pourrait être couvert par le recours à l'endettement même si la Société n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour sa stratégie de croissance.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la Société a eu recours à l'emprunt pour financer ses acquisitions au cours de l'exercice écoulé. Soucieuse de ne pas subir d'impact négatif sur ses résultats et sa solvabilité future, elle a poursuivi sa politique de couverture systématique à 100% de son risque de taux (hors ligne de crédit). Ainsi les nouveaux emprunts contractés en 2016 ont fait l'objet de contrats de couverture pour leur durée totale, par recours à des swaps de taux.

Toutefois, le durcissement des conditions d'octroi de nouveaux crédits par les établissements bancaires pourrait avoir un impact négatif sur le rythme d'investissement envisagé par la Société, et ainsi remettre en cause sa stratégie d'acquisition d'actifs.

En outre, d'une manière générale, la valeur du portefeuille immobilier de la Société est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où elle dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité elle-même dépendante du financement des acquéreurs et, par conséquent, de leur faculté à recourir à l'endettement.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt.

Risques liés à l'importance de ses fonds propres

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs, et qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement. Par ailleurs, l'option pour le régime des SIIC oblige la Société à distribuer une part importante de ses profits.

Ces distributions pourraient avoir un impact sur les capacités d'autofinancement de la Société qui devrait alors financer une grande partie de sa politique de croissance par un recours à l'endettement ou l'appel au marché.

Risques de liquidité

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est à tout moment supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire et obligataire) qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Les contrats de crédit conclus par la Société sont garantis, entre autres, par des hypothèques, des privilèges de prêteurs de deniers et des délégations ou cessions de créances des loyers.

Certains emprunts font l'objet de covenants ou autres engagements tels que mentionnés à la note 21 des comptes consolidés et la note 19 des comptes sociaux.

La ligne de crédit de 20 millions d'euros souscrite par la Société le 22 mars 2013, pour une durée de 2 ans a été renouvelée jusqu'au 31 juillet 2017 avec un taux fixe de 1,49%.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risques de change

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

Risques sur actions

La Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions.

La trésorerie du groupe est placée soit sur un compte rémunéré au taux de T4M – 0,4% auprès d'un établissement bancaire, soit sur des comptes à terme. Elle n'est pas investie sur des supports sensibles au risque actions.

Faits exceptionnels et litiges

Suite à la fusion-absorption des sociétés DAB Expansion et Avenir & Investissement, Terreïs a repris de ces dernières des litiges fiscaux vis-à-vis de l'administration. L'intégralité de ces litiges sont suivis par le Cabinet CMS Francis Lefebvre et l'exhaustivité des risques sont appréhendés dans les comptes. Tous les litiges fiscaux ont été dénoués sur l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Gestion des risques

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés, en ce qui concerne le risque d'investissement et le risque locatif par le comité d'investissement, et en ce qui concerne le risque de taux par Ovalto en sa qualité de prestataire au titre de la convention de prestations de services conclue avec la Société.

Le comité d'investissement compte notamment parmi ses missions :

- la maîtrise du risque d'investissement, dans la mesure où son rôle est d'étudier tout projet d'acquisition, ainsi que ses implications financières et économiques ;
- le contrôle du risque locatif en s'assurant du correct suivi de la relocation des locaux vacants et du traitement des impayés.

Ovalto, en sa qualité de prestataire de services, assure notamment, pour le compte de la Société une mission générale d'ordre financier (comportant l'évaluation des besoins de financement de la Société, la négociation des financements, les calculs de rentabilité ...). A ce titre, Ovalto est l'acteur du contrôle du risque de taux.

Assurances et couverture des risques

La majorité des baux commerciaux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant des baux dits « triple net ».

Politique de couverture

La Société fait appel au cabinet de courtage Gras Savoye. Le principal assureur de la Société est Allianz.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Polices multirisques immeubles

La principale police est une police Allianz souscrite auprès du courtier Gras Savoye. Elle s'applique à la majorité des biens immobiliers dans le cadre d'un avenant spécifique par immeuble.

Le tableau ci-après récapitule le niveau de couverture des principaux risques, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

EVENEMENTS ET GARANTIES	MONTANTS ET LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES
<input type="checkbox"/> Incendie, Foudre, Explosions, Fumées, Chute d'appareils de navigation aérienne, Fuite d'installation de protection incendie, Choc d'un véhicule terrestre, Evénements climatiques, Attentats, Vandalisme et Garanties annexes		
✓ BATIMENTS	Valeur à neuf de reconstruction	Néant
✓ MOBILIERS	Montant des dommages	Néant
✓ ARBRES ET PLANTATIONS	15 000 €	Néant
✓ MONTANTS SPECIFIQUES :		
❖ Dommages aux appareils électriques et électroniques	Montant des dommages	Néant
❖ Tempête, grêle et neige sur les toitures.	Montant des dommages	1 000 €
❖ Choc de véhicules non identifiés	Montant des dommages	Néant
❖ Actes de vandalisme, attentats	Montant des dommages	Néant
❖ Tags	15 000 €	1 000 €
❖ Déménagement	50 000 €	Néant
❖ Chutes des arbres	Montant des dommages	Néant
❖ Chutes d'objets divers	Montant des dommages	Néant
❖ Effondrement	5 000 000 €	5 000 €
❖ Avalanches	ou 10 000 000 € (LCI 49 ou 110M€) 2 000 000 €	5 000 €
<input type="checkbox"/> Dégâts des eaux et autres liquides		
✓ BATIMENTS	Montant des dommages	Néant
✓ MATERIELS	Montant des dommages	Néant
✓ MONTANTS SPECIFIQUES :		
❖ Recherches de fuites/ passage en apparent	100 000 €	Néant
❖ Refoulement des égouts	100 000 €	Néant
❖ Canalisations enterrées	50 000 €	Néant
❖ Infiltrations au travers des façades	100 000 €	Néant
❖ Pertes accidentelles d'eau	50 000 €	Néant
❖ Pertes accidentelles d'autres liquides	25 000 €	Néant
❖ Ruissellements	50 000 €	Néant
❖ Autres dommages dus au gel	50 000 €	Néant
❖ R.C. Usager	Montant des dommages	Néant
<input type="checkbox"/> Bris de machines		
✓ BIENS ASSURES	500 000 €	1 000 €
<input type="checkbox"/> Bris de glaces		
✓ BIENS ASSURES	Montant des dommages	Néant
✓ MURS RIDEAUX	50 000 €	Néant
<input type="checkbox"/> Vol		
✓ BATIMENTS, MATERIELS ET APPROVISIONNEMENTS	100 000 €	Néant
✓ MONTANTS SPECIFIQUES :		
❖ Vol/détournement des loyers et charges, colis	5 000 €	Néant
❖ Vol de clés	5 000 €	Néant
❖ Transport de fonds	5 000 €	Néant
❖ Vol sans effraction / vol dans les locaux communs	5 000 €	1 000 €

EVENEMENTS ET GARANTIES	MONTANTS ET LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES
<p><input type="checkbox"/> Tous Risques Sauf</p> <p>✓ BIENS ASSURES</p>	1 000 000 € ou 5 000 000 € (LCI 49 ou 110M€)	5 000 €
<p><input type="checkbox"/> Catastrophes Naturelles et Risques Technologiques (loi 2003-6999)</p> <p>✓ BATIMENTS</p> <p>✓ MOBILIERS ET JARDINS</p>	Valeur à neuf de reconstruction Montant des dommages	celle fixée par le dernier arrêté interministériel
<p><input type="checkbox"/> Frais et Pertes annexes consécutifs aux événements garantis :</p> <p>✓ PERTES DES LOYERS ET PERTES D'USAGE</p> <p>✓ SOUS-LIMITES A HAUTEUR D'UN MAXIMUM DE :</p> <p>Dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Pertes d'usage ❖ Frais de mise en conformité par immeuble ❖ Frais de démolition ❖ Honoraires d'architectes ❖ Honoraires d'expert ❖ Frais de sauvetage ❖ Frais de retirement / pompage ❖ Frais de déplacement / remplacement ❖ Frais de dépose / repose ❖ Les primes d'assurances « Construction » ❖ Frais de reconstitution ❖ Frais de lutte contre l'incendie ❖ Intérêts d'emprunts ❖ Frais supplémentaires ❖ Pertes indirectes ❖ Frais divers 	<p>3 années de loyers 5 000 000€ ou 12 000 000€ si LCI 110 M€</p> <p>3 années de valeur locative 500 000 €</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des honoraires</p> <p>Montant des honoraires</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des primes</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des frais</p> <p>Montant des intérêts</p> <p>Montant des frais</p> <p>10% du montant de l'indemnisation des dommages aux biens assurés</p> <p>Montant des frais</p>	<p>NEANT</p> <p>Néant</p>
<p><input type="checkbox"/> Responsabilités</p> <p>✓ DOMMAGES MATERIELS ET IMMATERIELS CAUSES A AUTRUI</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Recours des locataires ❖ Troubles de jouissance ❖ Recours des Voisins et des Tiers ❖ Dommages Immatériels Consécutifs <p>✓ RESPONSABILITE CIVILE «PROPRIETAIRE»</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels) dont ❖ Dommages matériels ❖ Dommages immatériels non consécutifs ❖ RC Vol ❖ Dommages de pollution accidentelle ❖ Faute inexcusable ❖ Défense civile ❖ Recours ❖ Protection pénale ❖ R.C. « Gardien » ❖ R.C. « Membres du Conseil Syndical » 	<p>Montant des dommages</p> <p>2 500 000 € 8 000 000 € ou 15 000 000 € si LCI 110 M€</p> <p>500 000 €</p> <p>8 000 000 € 2500 fois l'indice 500 fois l'indice 500 fois l'indice</p> <p>500 fois l'indice</p> <p>1.000 000 € par année d'assurance inclus dans le montant de la garantie</p> <p>30 000 €</p> <p>30 000 €</p> <p>100 000 € par sinistre & par an</p> <p>100 000 € par sinistre & par an</p>	<p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>2 fois l'indice</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>Néant</p> <p>1 000 €</p> <p>1 000 €</p>

AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE

Opérations avec des apparentés

Convention de prestations de services avec Ovalto

Un contrat de prestations de services a été conclu, à effet du 1^{er} janvier 2008, avec la société Ovalto aux termes duquel Ovalto assure pour le compte de la Société des prestations d'ordre comptable et fiscal, un service financier et les relations avec le marché boursier. Cette convention a fait l'objet d'un avenant afin d'en augmenter la durée, d'étendre la nature des prestations offertes et, en conséquence, d'en modifier la rémunération à compter du 1^{er} janvier 2011. Depuis cette date, les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes :

Nature des missions

Assistance et conseils pour l'accomplissement des opérations énumérées ci-dessous :

- Comptabilité, paie, gestion et fiscalité
 - o Organisation et tenue de la comptabilité générale et des comptabilités analytiques, arrêté des comptes annuels et établissement des bilans, comptes de résultat, annexes, déclarations et liasses fiscales, gestion informatique des opérations et procédures comptables ;
 - o Gestion de la paie, calcul et liquidation des charges et contributions sociales, gestion des régimes de prévoyance et de retraite ainsi que des régimes d'intéressement et de participation, assistance et conseils en cas de contrôles de l'URSSAF et de tous les autres organismes de sécurité sociale et pour la gestion de tout contentieux ou réclamation en la matière ;
 - o Organisation et mise en place des instruments de contrôle de gestion (procédures générales, conception, établissement et suivi des budgets, suivi et surveillance des comptes clients et fournisseurs, analyses et études, situations intermédiaires...);
 - o Assistance générale en matière fiscale, comprenant notamment le suivi de l'évolution de la réglementation, la fourniture de conseils et d'avis pour toutes difficultés ou questions spécifiques ou ponctuelles soulevées à l'occasion d'opérations courantes (amortissements, provisions, TVA, taxe professionnelle...) ou projets particuliers (investissements, restructurations...), l'assistance et les conseils en cas de contrôles fiscaux et plus généralement pour toute réclamation ou action contentieuse ou gracieuse.

- Assistance financière
 - o Services financiers :

Evaluation des besoins de trésorerie et de financement,
Etablissement des calculs de rentabilité, tableaux,
Communication bancaire.

- o Relations avec le marché boursier :

Organisation de réunions de présentation des résultats (réunions SFAF),
Préparation de tous documents financiers (document de référence),
Organisation de rencontres investisseurs (road shows),
Préparation des communiqués de presse et avis financiers.

- Assistance juridique

Assistance générale pour l'organisation, la tenue et le suivi du secrétariat juridique (convocations, procès-verbaux et rapports intéressant les conseils d'administration et assemblées générales, tenue des livres et registres, formalités auprès des greffes et au registre du commerce et des sociétés, publications dans les journaux d'annonces légales...).

Rémunération des missions

Ovalto perçoit une rémunération forfaitaire annuelle égale à 250.000 € HT indexée sur l'ICC en contrepartie de ces missions.

Durée de la convention

La durée de la convention a été portée à dix ans à compter du 1^{er} janvier 2011. La convention sera ensuite renouvelable par tacite reconduction, d'année en année, sauf dénonciation de l'une des parties deux mois avant l'expiration d'une période contractuelle, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

Chacune des filiales Terreïs Valorisation et Terreïs Real Estate a également conclu avec Ovalto une convention portant sur des prestations quasiment semblables pour un montant annuel de 15 000 € HT.

Mission d'Asset Management avec Roques

Terreïs Valorisation a conclu, à effet du 1^{er} janvier 2009, une convention d'Asset Management avec la société Roques dont le gérant est Fabrice Paget-Domet.

Nature des missions

Au terme de cette convention, Terreïs Valorisation confie à Roques la mission d'étudier tous les moyens à mettre en œuvre pour assurer la commercialisation des surfaces d'habitation ainsi que les caves et garages y attachés.

Cette mission d'Asset Management comprend notamment :

- la mise en place de la copropriété,
- l'optimisation de la commercialisation des appartements et son suivi notamment la mise en place des réunions locataires dans le respect du cadre législatif,
- les relations à mettre en œuvre notamment avec les notaires, banquiers, commercialisateurs ...,
- le choix des architectes,
- la planification et le contrôle des travaux de rénovation et d'amélioration décidés.

Il est précisé qu'il n'y a aucun risque de dépendance opérationnelle à l'égard de Roques qui agit en qualité de prestataire de services de Terreïs Valorisation dont l'activité est accessoire pour Terreïs.

Rémunération

En rémunération des missions menées à bonne fin, Roques perçoit une rémunération égale à 20% de la marge nette avant impôt sur les sociétés réalisée par Terreïs Valorisation. Au titre de l'année 2016, Roques a perçu une rémunération de 119 K€.

Durée de la convention

Cette convention a été conclue pour une durée de deux années, renouvelable par tacite reconduction par période de douze mois, sauf dénonciation de l'une des parties deux mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

Convention de transfert de garantie

Par convention en date du 31 juillet 2009, Ovalto a acquis 100% du capital et des droits de vote de la société DAB Expansion. Le contrat d'acquisition prévoit le versement éventuel de deux compléments de prix dus aux cédants en cas de dégrèvements définitifs par l'administration fiscale de tout ou partie des montants redressés chez DAB Expansion et Avenir & Investissement au titre des contrôles fiscaux passés. Les sommes correspondantes ont été pour la plupart intégralement acquittées avant la fusion. Réciproquement, les cédants ont consenti à Ovalto les déclarations et garanties usuelles, notamment une garantie d'actif et de passif.

Le Conseil d'administration de Terreïs a autorisé le 21 janvier 2011 la conclusion, entre Ovalto, Terreïs et les cédants, d'une convention ayant pour objet de définir les termes et conditions dans lesquels (i) Ovalto, à titre de garantie conventionnelle de la consistance du patrimoine transféré au titre de la fusion intervenue le 10 janvier 2011, transfère à Terreïs le bénéfice de l'ensemble des déclarations et garanties consenties par les cédants, et (ii) réciproquement et en considération du fait qu'il n'a techniquement pas pu être tenu compte de l'augmentation éventuelle d'actif qui résulterait de dégrèvements définitifs dans la détermination de la valorisation des éléments d'actifs transférés à titre de fusion, Terreïs supportera toutes les charges et obligations souscrites par Ovalto à l'égard des cédants au titre des compléments de prix.

Ainsi, toute somme due au titre de la garantie d'actif et de passif consentie initialement à Ovalto bénéficiera à Terreïs.

Réciproquement, Terreïs sera, le cas échéant, amenée à reverser aux cédants le résultat des dégrèvements définitifs obtenus.

Les litiges fiscaux ayant été dénoués au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, cette convention sera sans objet en 2017.

Convention de subordination

Convention du 21 octobre 2014 ayant pour objet principal d'organiser entre (i) un pool bancaire en qualité de prêteurs de Terreïs et (ii) la société Ovalto, les modalités d'exercice de leurs droits respectifs en qualité de créanciers de Terreïs, en prévoyant que les sommes dues au titre du contrat de prêt conclu avec Terreïs et le pool bancaire seront payées et remboursées, par priorité, préférence et antériorité aux sommes dues à Ovalto. Cette convention demeurera en vigueur jusqu'à complet remboursement du prêt souscrit par Terreïs.

Recherche et développement, brevets et licences

Terreïs étant une société foncière ayant vocation à investir, détenir, exploiter et gérer un patrimoine tertiaire principalement parisien, elle ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société n'est pas dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité et sa rentabilité. Il en est de même pour l'ensemble de ses filiales.

Délais de paiement

Conformément aux dispositions de l'article D. 441-4, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance est la suivante :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Paiement à 30 jours	2 268	1 795

Règles applicables à la modification des statuts

Au titre de l'article L. 225-100-3-7° du Code de commerce, nous vous renvoyons aux « informations complémentaires concernant le capital et les actionnaires » du présent document de référence.

Sociétés contrôlées

Au titre de l'article L. 233-13 du Code de commerce, nous vous renvoyons à l'organigramme figurant dans le document de référence.

Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société et engagements sociétaux

Terreïs, exerçant une activité de services, n'est exposée à aucun risque industriel. En revanche, la Société doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement en application des réglementations y afférentes.

Politique générale en matière environnementale

Afin d'appréhender l'impact environnemental de son parc dans sa globalité c'est-à-dire sous tous les aspects environnementaux : énergie, pollution, traitement des déchets, transport, santé, matériaux..., Terreïs a entrepris en 2014 une campagne de certification BREEAM IN USE Partie 1 (partie intrinsèque du bâtiment) de l'ensemble de ses immeubles qui s'est poursuivie en 2016. Cette certification est renouvelable et peut évoluer, après audit au fur et à mesure des travaux entrepris, de la

modification des méthodes d'exploitation ou de l'implication des utilisateurs, Terreïs s'emploiera à améliorer les scores obtenus à l'occasion des renouvellements intervenant tous les trois ans.

A fin 2016, 16 immeubles ont obtenu une certification niveau GOOD :

- 51 rue d'Anjou 75008 Paris
- 19 rue Galilée 75016 Paris
- 70 rue Saint Lazare 75009 Paris
- 198 bis rue Lafayette 75010 Paris
- 14 rue Cambacérés 75008 Paris
- 32 rue de Cambrai 75019 Paris
- 50/52 boulevard Haussmann 75009 Paris
- 8/10/12 rue du Docteur Herpin 37000 Tours
- 10 rue Chaptal 75009 Paris
- 103 rue Réaumur 75002 Paris
- 17 avenue George V 75008 Paris
- 8/10 rue Villedo 75002 Paris
- 117/119 quai de Valmy 75010 Paris
- 19 rue du 4 Septembre 75002 Paris

Et 3 immeubles ont atteint le niveau VERY GOOD :

- 10 rue de la Paix 75002 Paris
- 11/15 avenue Lebrun 92160 Antony
- 6 bd Malesherbes 75008 Paris

La certification est en cours de finalisation pour les 5 immeubles suivants :

- 44 rue Copernic 75016 Paris
- 41 avenue de Friedland 75008 Paris
- 14/18 rue Volney 75002 Paris
- 14/16 bd Poissonnière 75009 Paris
- 31/39 bd Sébastopol 75001 Paris

La certification des immeubles suivants est programmée pour 2017 :

- 10/12 avenue de Messine 75008 Paris
- 112/114 rue La Boétie 75008 Paris
- 90 rue Damrémont 75018 Paris
- 11 bis rue Roquépine 75008 Paris
- 14 rue Georges Berger 75017 Paris

Par ailleurs, dans la perspective de rénovation énergétique du parc tertiaire découlant de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et en attendant le décret qui déterminera la nature et les modalités de cette obligation, Terreïs veille dans le cadre des travaux entrepris sur son parc à faire des choix répondant à cette problématique et certains immeubles ont déjà fait l'objet d'un audit énergétique.

Terreïs a répondu à l'obligation d'audit énergétique des grandes entreprises avant le 5 décembre 2015 conformément à la loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'union européenne dans le domaine du développement durable).

Réglementation

(a) Dossier de diagnostic technique

Terreïs annexe, conformément aux dispositions de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, à chaque bail concerné un dossier de diagnostic technique qui comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- L'état des risques naturels, miniers et technologiques dans les zones concernées.

(b) Amiante

Conformément à la réglementation en vigueur, Terreïs dispose d'un diagnostic technique amiante pour chacun de ses immeubles. Les diagnostics ont parfois révélé, dans certains immeubles, la présence d'amiante en bon état de conservation ne nécessitant pas la réalisation de travaux de retrait ou de confinement.

Gestion des déchets

Terreïs a remplacé sur certains immeubles, la collecte des bacs « tout venant » par un tri sélectif, répondant ainsi à une préoccupation environnementale tout en minimisant les coûts pour les utilisateurs.

Terreïs sensibilise également les entreprises intervenant sur ses chantiers afin qu'elles participent activement au tri des déchets.

Et enfin, elle met à la disposition de ses employés les moyens de procéder au tri des déchets et au recyclage des cartouches.

Utilisation durable des ressources

Dans le cadre des travaux de rénovation entrepris sur son parc, Terreïs fait le choix systématique d'installer des équipements permettant de réduire les consommations d'eau et d'énergie (isolation thermique par l'extérieur, production d'eau chaude solaire, fenêtres double vitrage à isolation renforcée, équipements sanitaires, éclairage...).

Informations sociétales

L'activité du groupe Terreïs n'engendre pas de risque significatif majeur en matière de santé et de sécurité.

Néanmoins, Terreïs met en place les mesures nécessaires au respect de la loi SAE (sécurité des ascenseurs existants).

Le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs prévoit la réalisation de travaux de mise en sécurité des appareils mis en service avant le 27 août 2000, suivant l'échéancier suivant : 31 décembre 2010, 3 juillet 2013 repoussé au 3 juillet 2014 et 3 juillet 2018, ainsi que l'obligation

d'effectuer un contrôle technique quinquennal destiné à s'assurer de l'état de conformité et à détecter toute anomalie qui pourrait porter atteinte à la sécurité des personnes ou au fonctionnement de l'appareil.

Terreïs a missionné un organisme indépendant afin de réaliser les contrôles techniques quinquennaux ainsi que des audits de conseil sur l'ensemble des appareils équipant les immeubles lui appartenant. Ces appareils sont aux normes 2010 et 2013.

Ressources humaines

(a) Effectif

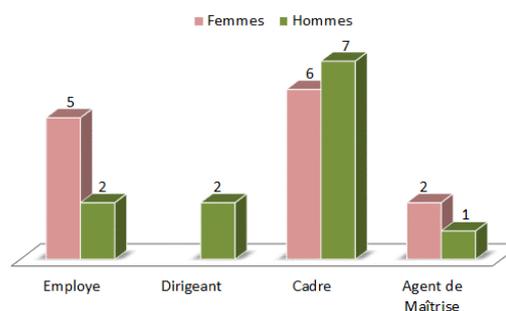
Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto, et la gestion des immeubles étant confiée à des administrateurs de biens, l'effectif total de la société s'élève à 3 tandis que celui du groupe s'élève à 25 personnes au 31 décembre 2016. L'effectif du groupe représente 52 % de femmes et 48 % d'hommes exerçant leur activité en Ile de France.

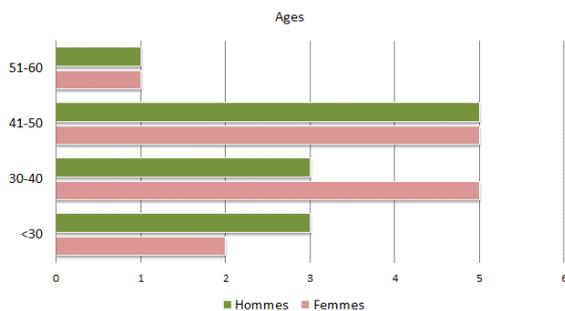
Au 31 décembre 2016, l'effectif du groupe comprend 2 mandataires sociaux et 23 salariés en contrat à durée indéterminée dont 3 à temps partiel.

Au cours de l'année 2016, le nombre total d'embauches s'élève à 2 en contrat à durée indéterminée. Le nombre total de départs en 2016 s'élève à 2, dont 1 départ lié à la fin d'un contrat à durée déterminée.

Conformément aux conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail, le groupe Terreïs n'emploie que des salariés majeurs et n'opère aucune discrimination en matière d'emploi. Exploitant des actifs immobiliers, il n'y a pas de problématique directe liée aux conditions de travail des salariés.

Le groupe Terreïs ne compte pas à ce jour de travailleur handicapé parmi ses salariés.





(b) Organisation et durée du temps de travail

Le groupe Terreïs applique un horaire collectif de 39 heures par semaine avec réduction du temps de travail sous forme de journées de repos.

Au 31 décembre 2016, le nombre total de jours d'absence s'élève à 44 pour maladie, 87 jours pour congés maternité et 16 jours pour congés sans solde.

(c) Relations sociales

Le groupe Terreïs est couvert par la convention collective nationale de l'immobilier, administrateurs de biens, sociétés immobilières, agents immobiliers, etc. Compte tenu de leurs effectifs restreints, les sociétés du groupe Terreïs ne disposent pas d'instances représentatives du personnel.

(d) Santé et sécurité

Terreïs exploite des actifs immobiliers. Il n'y a donc pas de problématique directe liée à la santé et à la sécurité des employés. Aucune absence pour maladie professionnelle ou accident du travail n'a été enregistrée en 2016.

(e) Rémunérations, charges sociales, égalité hommes-femmes

La rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés du groupe (hors dirigeants mandataires sociaux) s'élève à 45 K€. La rémunération moyenne annuelle brute des femmes a atteint 47,80 K€ et celle des hommes 39,11 K€, soit un écart de 8,69 K€. Ces moyennes n'ont toutefois qu'une valeur indicative et doivent être interprétées avec précautions en raison de la nature des emplois exercés, des différences d'âge, d'ancienneté et de qualification constatées entre les deux populations. Toutefois, la politique du groupe Terreïs est de respecter l'égalité des hommes et des femmes à conditions d'emploi et de qualifications égales.

Au 31 décembre 2016, les charges de personnel du groupe Terreïs se sont élevées à 2.157 K€.

Les autres informations sociales, environnementales et sociétales requises par le code de commerce ne nous apparaissent pas pertinentes au regard de la taille et de l'activité du groupe.

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2012	2013	2014	2015	2016
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social (en €)	75 779 250	75 779 250	76 199 250	76 619 250	76 619 250
Nombre d'actions	25 259 750	25 259 750	25 469 750 ⁽¹⁾	25 574 750 ⁽²⁾	25 574 750 ⁽²⁾
<u>Opérations et résultats de l'exercice (en K€)</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	65 554	70 182	82 849	85 071	78 894
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	56 465	56 934	59 897	59 395	55 706
Impôt sur les bénéfices	1 695	121	89	11	13
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	34 681	33 253	31 727	16 399	22 553
Résultat distribué au titre de l'exercice (hors dividende précipitaire)	15 408	16 166	17 829	19 357	20 121 ⁽³⁾
<u>Résultats par action (en €)</u>					
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	2,24	2,25	2,35	2,32	2,18
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	1,37	1,36	1,25	0,64	0,88
Dividende attribué à chaque action	0,61	0,64	0,70	0,76	0,79 ⁽³⁾
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen pendant l'exercice	2	2	3	3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice (en K €)	272	256	287	273	273
Sommes versées au titre des avantages sociaux (en K€)	98	109	126	154	154

⁽¹⁾ dont 210 000 ADP2 de 2 € de valeur nominale

⁽²⁾ dont 105 000 ADP2 de 2 € de valeur nominale

⁽³⁾ distribution proposée

INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

ETATS FINANCIERS 2016

COMPTES CONSOLIDES 2016	47
Compte de résultat consolidé	47
Autres éléments du résultat global	48
Bilan Consolidé	49
Tableau des flux de trésorerie consolidé	50
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	51
Annexe aux états financiers consolidés.....	52
I. Evénements significatifs de la période	52
II. Principes comptables	52
A. Textes appliqués	52
B. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....	53
C. Méthodes de consolidation.....	53
D. Informations sectorielles.....	54
E. Regroupement d'entreprises	54
F. Immobilisations incorporelles	54
G. Immeubles de placement	54
H. Actifs non courants destinés à être cédés.....	55
I. Stocks et travaux en cours	56
J. Créances clients.....	56
K. Prêts et créances non courants.....	56
L. Trésorerie et équivalents.....	56
M. Chiffre d'affaires	56
N. Résultat par action	56
O. Impôt sur les bénéfices	56
P. Provisions.....	57
Q. Emprunts bancaires et instruments financiers.....	57
R. Définition de l'activité courante du groupe.....	58
III. Périmètre de consolidation	58
IV. Gestion des risques sectoriels et financiers	59
A. Risques sectoriels	59
B. Risques de contrepartie	59
C. Risque de liquidité financière	60
D. Risque de taux d'intérêt.....	60
E. Autres risques	61
V. Notes au compte de résultat consolidé.....	61
Note 1. Loyers bruts	61
Note 2. Autres prestations	62
Note 3. Charges locatives supportées.....	62
Note 4. Charges de personnel.....	62
Note 5. Charges externes.....	62
Note 6. Autres produits et charges d'exploitation	62
Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement	63
Note 8. Résultat financier	63
Note 9. Impôt sur les sociétés	63
Note 10. Résultat net par action	64
VI. Notes au bilan consolidé.....	64
Note 11. Tableau de variation des immobilisations incorporelles	64
Note 12. Tableau de variation des immeubles de placement	65

Note 13.	Travaux en cours.....	65
Note 14.	Autres actifs non courants.....	65
Note 15.	Stocks.....	65
Note 16.	Clients et comptes rattachés.....	66
Note 17.	Autres actifs courants.....	66
Note 18.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	66
Note 19.	Actifs non courants destinés à être cédés.....	66
Note 20.	Actions ordinaires et actions auto-détenues.....	67
Note 21.	Endettement net.....	67
Note 22.	Instruments dérivés.....	69
Note 23.	Impôt de sortie (« Exit Tax »).....	69
Note 24.	Autres passifs courant.....	70
Note 25.	Actif Net Réévalué par action.....	70
VII.	Notes au tableau de flux de trésorerie.....	71
Note 26.	Dotation nette aux amortissements et provisions.....	71
Note 27.	Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices.....	72
Note 28.	Détermination du « cash-flow » courant net par action.....	72
Note 29.	Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.....	72
Note 30.	Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement.....	72
Note 31.	Autres flux liés aux opérations de financement.....	72
VIII.	Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels.....	73
IX.	Evènements postérieurs au 31 décembre 2016.....	73
X.	Parties liées.....	73
XI.	Rémunération des commissaires aux comptes.....	74
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS.....		75
COMPTES SOCIAUX 2016.....		77
Compte de résultat.....		77
Bilan.....		78
Annexe.....		79
I.	Règles et méthodes comptables.....	79
A.	Principes comptables.....	79
B.	Immobilisations incorporelles.....	79
C.	Immobilisations corporelles.....	79
D.	Immobilisations financières.....	80
E.	Créances clients et comptes rattachés.....	80
F.	Valeurs mobilières de placement.....	80
G.	Impôt sur les bénéfices.....	80
H.	Provisions.....	81
I.	Instruments financiers.....	81
J.	Comptabilisation des résultats des SCI.....	81
K.	Emprunts bancaires.....	81
II.	Evènements significatifs de l'exercice.....	81
III.	Notes au compte de résultat.....	82
Note 1.	Production vendue de services.....	82
Note 2.	Reprises sur amortissements et provisions et transferts de charges.....	82
Note 3.	Autres achats et charges externes.....	82
Note 4.	Salaires, traitements et charges sociales.....	83
Note 5.	Dotation financière aux amortissements et provision.....	83
Note 6.	Résultat exceptionnel.....	83
Note 7.	Impôt sur les bénéfices.....	83
IV.	Notes au bilan.....	84
Note 8.	Immobilisations incorporelles.....	84
Note 9.	Immobilisations corporelles.....	85
Note 10.	Immobilisations financières.....	86
Note 11.	Créances clients et comptes rattachés.....	86
Note 12.	Autres créances.....	87
Note 13.	Valeurs mobilières de placement.....	87
Note 14.	Disponibilités.....	88
Note 15.	Charges constatées d'avance.....	88

Note 16.	Frais d'émission d'emprunts à étaler.....	88
Note 17.	Tableau de variation des capitaux propres	88
Note 18.	Provisions pour risques et charges	89
Note 19.	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit.....	90
Note 20.	Emprunts et dettes financières divers	92
Note 21.	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92
Note 22.	Dettes fiscales et sociales	92
Note 23.	Autres dettes.....	93
Note 24.	Produits constatés d'avance	93
V.	Engagements hors bilan.....	93
VI.	Evènements postérieurs au 31 décembre 2016.....	94
VII.	Liste des filiales et participations	94
VIII.	Rémunération des organes de direction et d'Administration	95
IX.	Relations avec les parties liées	95
X.	Rémunération des commissaires aux comptes	95
XI.	Crédit-bail	95
XII.	Analyse comparative des résultats	96
	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	97

COMPTES CONSOLIDES 2016

Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Loyers bruts	1	66 715	70 673
Autres prestations	2	2 097	2 044
Charges locatives supportées	3	-2 471	-2 453
Honoraires de gérance et location		-695	-715
Total des loyers triple net		65 646	69 548
Charges de personnel	4	-2 157	-1 997
Charges externes	5	-2 361	-2 499
Impôts et taxes		-802	-1 194
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations		-30 534	-32 019
Autres produits et charges d'exploitation	6	-45	-715
Résultat opérationnel courant		29 748	31 124
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	31 603	27 112
Dépréciations des immeubles de placement		-3 190	-11 881
Résultat sur ventes d'actifs court terme		242	46
Autres produits et charges opérationnels		170	-60
Résultat opérationnel		58 574	46 341
Coût de l'endettement financier net		-27 978	-28 337
Autres produits et charges financiers		-6 543	-513
Résultat financier	8	-34 520	-28 849
Charge d'impôt	9	-813	-775
Résultat net		23 240	16 717
Part du groupe	10	22 586	16 095
Intérêts minoritaires		654	621
Résultat net par action		0,88 €	0,63 €
Résultat net dilué par action		0,88 €	0,63 €

Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net		23 240	16 717
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	22	3 787	11 826
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		3 787	11 826
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net		0	0
Résultat global		27 027	28 543
Intérêts minoritaires		654	621

Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	11	227	295
Immeubles de placement	12	1 016 289	1 032 204
Travaux en cours	13	5 026	5 556
Autres actifs non courants	14	1 787	7 773
Total actifs non courants		1 023 330	1 045 829
Actifs courants :			
Stocks	15	121	2 137
Clients et comptes rattachés	16	22 921	7 571
Autres actifs courants	17	5 625	5 596
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	7 797	9 765
Actifs non courants destinés à être cédés	19	40 026	2 464
Total actifs courants		76 491	27 533
TOTAL ACTIF		1 099 820	1 073 361
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)			
Capitaux propres :			
Capital émis		76 619	76 619
Primes et réserves		123 438	122 764
Titres en auto-contrôle	20	-656	-304
Résultat de l'exercice		22 586	16 095
Intérêts minoritaires		1 138	1 103
Total des capitaux propres	25	223 125	216 278
Passifs non courants :			
Emprunts non courants	21	701 651	673 649
Instruments dérivés non courants	22	43 034	47 525
Provisions		495	40
Exit Tax (part non courante)	23		1 107
Total passifs non courants		745 181	722 320
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 564	1 040
Dépôts reçus		13 427	15 193
Emprunts courants	21	67 936	89 031
Instruments dérivés courants	22	17 708	15 767
Exit Tax (part courante)	23	1 107	1 107
Autres passifs courants	24	29 776	12 621
Total passifs courants		131 518	134 759
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 099 820	1 073 361

Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé		23 240	16 717
Dotation nette aux amortissements et provisions	26	34 412	44 412
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur		112	
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-32 422	-27 735
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	28	25 342	33 394
Coût de l'endettement financier net	8	27 978	28 337
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	9	813	775
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		54 133	62 506
Impôts versés		-747	-388
Variation du besoin en fonds de roulement	29	-1 200	1 351
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		52 185	63 469
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-109 333	-45 404
Encaissements liés aux actifs cédés	7	86 992	58 822
Variation des prêts et avances consenties sur promesses	17	1 505	-3 082
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	14	5 946	485
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		-14 889	10 820
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		277	
Achats et ventes d'actions propres	20	-352	-202
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-19 661	-18 896
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-619	-524
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	21	152 000	34 000
Remboursements d'emprunts (1)	21	-44 591	-43 518
Intérêts financiers nets versés	8	-27 978	-28 337
Autres flux liés aux opérations de financement	31	-98 339	-13 302
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		-39 263	-70 779
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		-1 967	3 511
Trésorerie d'ouverture		9 765	6 254
Trésorerie de clôture		7 797	9 765
Trésorerie et équivalents de trésorerie		7 797	9 765
Trésorerie	22	7 797	9 765

(1) hors financement effectué par OVALTO, lignes de crédit et remboursement d'emprunt par anticipation.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2014	76 200	96 411	-102	33 794	206 303	1 010	207 312
Résultat net				16 095	16 095	621	16 717
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		11 826			11 826		11 826
Résultat global		11 826		16 095	27 922	621	28 543
Dividendes (solde 2014)				-9 221	-9 221	-524	-9 745
Dividendes (acompte 2015)		-9 676			-9 676		-9 676
Affectation du résultat 31/12/2014		24 574		-24 574			
Augmentation de capital	420	-420					
Titres en auto contrôle			-202		-202		-202
Autres		48			48	-4	44
Capitaux propres au 31/12/2015	76 619	122 764	-304	16 095	215 175	1 103	216 278
Résultat net				22 586	22 586	654	23 240
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		3 787			3 787		3 787
Résultat global		3 787		22 586	26 373	654	27 027
Dividendes (solde 2015)				-9 732	-9 732	-619	-10 351
Dividendes (acompte 2016)		-9 929			-9 929		-9 929
Affectation du résultat 31/12/2015		6 363		-6 363			
Titres en auto contrôle		62	-352		-290		-290
Autres		392			392		392
Capitaux propres au 31/12/2016	76 619	123 438	-656	22 586	221 987	1 138	223 125

Annexe aux états financiers consolidés

Tous les chiffres, sauf précision contraire, sont exprimés en milliers d'euros (K€).

I. Evénements significatifs de la période

La stratégie de recentrage sur le tertiaire dans le QCA Parisien associées à la vente du patrimoine d'habitation au fur et à mesure de sa libération arrive à maturité et porte ses fruits :

- La réévaluation du patrimoine principalement due à la baisse des rendements dans Paris s'élève à 12% ;
- Les revenus locatifs du tertiaire Parisien constituent 85% des revenus locatifs en 2016 (75% en 2015) et ont progressé de 10,8% sur le seul 4^e trimestre.

➤ Acquisitions de l'année (droits inclus) et investissements de valorisation : + 109 M€

Terreïs a renforcé son patrimoine tertiaire au cœur du QCA parisien, en acquérant trois immeubles appartenant au Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) situé 11 rue Galilée, 32/34 rue Galilée et 10/12 rue de Lübeck (Paris 16^e) pour 91,5 M€ hors droits. Les trois immeubles représentent une surface locative de 8.316 m². Ils sont occupés jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2018.

Terreïs a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 8 M€.

➤ Cessions de l'année : 89 M€ (88M€ en valeur d'expertise)

Terreïs a poursuivi sa stratégie de monétisation en cédant 54 M€ d'actifs tertiaires Ile de France et de Province, et 35 M€ d'actifs résidentiels.

Les cessions ont été réalisées au-dessus des valeurs d'expertise et conformément au programme prévu.

Au 31 décembre 2016, 59 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour l'essentiel l'immeuble Lebrun à Antony qui a été cédé le 9 janvier 2017, des actifs de province et résidentiels parisiens.

➤ Réévaluation du patrimoine : +211 M€ (+12,2% à périmètre constant)

Cette réévaluation est principalement due à la compression des taux de rendement dans Paris. A fin 2016, le patrimoine de Terreïs est constitué à 95% d'actifs parisiens, 4% d'actifs en Ile de France et 1% d'actifs en Province.

II. Principes comptables

A. Textes appliqués

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2016 sont établis selon les normes et principes du référentiel IFRS, sur la base du coût historique, à l'exception de certains actifs / passifs financiers évalués à leur juste valeur lorsque cela est requis par les IFRS ; ils sont présentés comparativement avec les états au 31 décembre 2015.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2016 du groupe Terreïs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2016 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2016 et d'application obligatoire à cette date.

➤ Principales normes IFRS, amendements et interprétations applicables au 1er janvier 2016 :

L'application au 1^{er} janvier 2016 des normes et amendements d'application obligatoire (listés ci-dessous) n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Clarification sur les modes d'amortissement ;
- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune ;
- Amendements à IAS 1 – Initiative informations à fournir ;

- Amélioration annuelle du cycle 2012-2014.

- Principales autres normes, amendements et interprétations essentielles publiés par l'IASB approuvés par l'Union Européenne avant le 31 décembre 2016 mais non obligatoires au 31 décembre 2016 :

Ces textes, qui portent sur les éléments suivants, ne devraient pas avoir d'incidence particulière pour le groupe Terreïs.

Textes	Date application
IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirées de contrats avec des clients »	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 9 « Instruments financiers »	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 16 « Contrats de location »	1 ^{er} janvier 2019

Le Groupe évaluera l'impact potentiel de l'application de ces normes au cours de l'exercice 2017.

B. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

L'établissement des états financiers nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants présentés.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation des actifs, passifs et résultats sont les suivantes :

- Valeur d'inventaire des immeubles de placement :

Après leur entrée en patrimoine, les immeubles de placement restent valorisés sur la base de leur coût amorti conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.

Il est procédé deux fois par an à une évaluation par un expert indépendant de l'ensemble du patrimoine. Ces expertises ont lieu lors de la situation semestrielle au 30 juin et lors de la clôture annuelle au 31 décembre de chaque année.

L'estimation des immeubles retenue par l'expert immobilier correspond à une valeur intermédiaire (appréciée immeuble par immeuble) entre les valorisations issues de :

- la capitalisation du revenu locatif, le taux de rendement retenu résultant de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier ;
- la comparaison directe avec des transactions similaires intervenues sur le marché.

Cette évaluation peut conduire à la constatation de provisions pour dépréciation lorsque la valeur de l'actif déterminée par l'expert est inférieure à sa valeur nette comptable.

Les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13 ont été respectées. Selon les critères de cette norme, Terreïs a retenu une classification en niveau 3 des paramètres retenus dans l'estimation de la juste valeur (au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur les données non observables).

- Valeur de marché des instruments financiers :

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur des données de marché conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit dans les notes sur les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Le groupe ayant opté pour une comptabilité de couverture, l'impact de la variation de leur juste valeur d'un exercice à l'autre peut être significatif sur les capitaux propres consolidés.

C. Méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés du groupe Terreïs regroupent les états financiers de Terreïs SA et de ses filiales. Toutes les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées par le groupe de façon exclusive et sont consolidées par la méthode de l'intégration globale.

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation.

Les soldes réciproques et les opérations réalisées entre sociétés du groupe sont éliminés.

Les différentes sociétés du groupe présentent leurs comptes selon des principes homogènes. Des retraitements peuvent être effectués notamment pour les entrées de périmètre.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale est présentée dans la partie III « Périmètre de consolidation ».

D. Informations sectorielles

Le groupe Terreïs a pour principal métier une activité de foncière consistant à détenir des biens immobiliers en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs.

Le résultat sectoriel correspond au chiffre d'affaires de ce métier réparti par nature d'actifs et par zone géographique.

E. Regroupement d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Lors de la première consolidation d'une entité pour laquelle le groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est portée en compte de résultat, sauf dans l'hypothèse où l'activité de l'entreprise permettrait de justifier l'existence d'un écart d'acquisition positif qui serait inscrit à l'actif et évalué à son coût.

Les sociétés acquises par le Groupe ont pour principale activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers ; au travers l'acquisition des titres de ces sociétés, le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers. La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis.

En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises.

Les frais d'acquisition engagés dans le cadre des regroupements d'entreprises sont comptabilisés en charges.

F. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées des usufruits temporaires. Les usufruits temporaires sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat tous frais inclus). Ils sont amortis de façon linéaire sur la durée d'utilité de l'usufruit temporaire fixée à 10 ans.

G. Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme. Ces biens immobiliers sont détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Coût d'entrée des immeubles de placement :

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'entrée diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- de tous les coûts attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutations, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût.

La valeur brute est répartie en quatre composants distincts savoir terrain, structure / gros œuvre, couverture / façade et agencements techniques. Ils correspondent à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial.

La valeur du terrain correspond à l'évaluation faite par un expert indépendant pour les immeubles acquis avant le 31 décembre 2006 et pour les autres, la valeur est déterminée au cas par cas en fonction notamment de la situation géographique du bien.

Le coût des autres composants a été estimé selon les bases suivantes pour l'ensemble du patrimoine :

- Structure / Gros œuvre : 65 %
- Couverture / Façade : 20 %
- Agencements techniques : 15 %

Amortissements :

Les amortissements ont été calculés sur la base de la juste valeur des immeubles à leur date d'acquisition. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités suivantes :

	Immeubles anciens
Structure / Gros œuvre	30 à 50 ans
Couverture / Façade	20 ans
Agencements techniques	10 ans

L'amortissement linéaire retenu correspond à celui pratiqué usuellement selon la nature et l'ancienneté des éléments composant l'immeuble.

Travaux :

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés. De même, les travaux de remplacement de composants d'immeubles (étanchéité, chauffage...) sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (frais de remise en état des parties communes de l'ensemble d'un parc ou d'un bâtiment) ainsi que la remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice, sauf s'ils sont mis à la charge du locataire conformément au bail.

Lors de chaque arrêté de comptes ou situation semestrielle, la valeur d'inventaire retenue pour les immeubles de placement est constituée de leur coût amorti.

Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement :

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrit à l'actif. La dette en capital envers le crédit bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

Le montant de la juste valeur de la dette relative aux contrats acquis dont les échéances sont fixes est déterminé en fonction d'un plan d'amortissement défini à la date d'acquisition du contrat de façon à enregistrer tout au long du contrat une charge d'intérêts correspondant au taux fixe et marginal d'endettement de l'acquéreur à la date d'acquisition du contrat.

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

H. Actifs non courants destinés à être cédés

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est probable dans un délai de 1 an.

Pour le groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle telle qu'une promesse signée, sont classés en actifs courants destinés à être cédés.

I. Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks sont uniquement composés des lots non vendus de l'activité de marchand de biens.

J. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances à court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'encours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

K. Prêts et créances non courants

Les prêts et créances non courants comprennent essentiellement les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti.

L. Trésorerie et équivalents

Les disponibilités comprennent les soldes bancaires débiteurs et créditeurs en raison d'une gestion de trésorerie au niveau du groupe. Les excédents de trésorerie sont soit déposés sur des comptes bancaires rémunérés (dépôt à terme) soit sur un compte de valeurs mobilières de placement composé exclusivement d'OPCVM. Les OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur par résultat.

M. Chiffre d'affaires

Les contrats de location conclus par le groupe en qualité de bailleur sont essentiellement des baux commerciaux régis par le décret de 1953. Ils répondent à la qualification de location simple au sens de la norme IAS 17, la société Terreïs conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les franchises de loyers octroyées sont étalées, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice et en fonction de la durée la plus probable du bail.

La récupération des charges locatives auprès des locataires est présentée en diminution du poste de charges, cette facturation n'étant pas considérée comme un revenu au sens de la norme IAS 18.

N. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

O. Impôt sur les bénéfices

Les sociétés du groupe Terreïs bénéficient du régime fiscal spécifique aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC) à l'exception de Terreïs Valorisation, Terreïs Real Estate et Imodam appliquant le régime de droit commun.

Régime fiscal pour les SIIC :

Terreïs et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs taxables distincts ont été identifiés au sein du groupe :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC,

- un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité, au moment de l'option, d'un impôt de sortie « Exit Tax » au taux de 19% calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement. Cet impôt est payable par quart, avec une première échéance le 15 décembre de l'année de l'option et le solde est étalé sur les trois années suivantes.

Il est précisé que la dette relative à l'Exit Tax n'est pas actualisée.

Régime de droit commun :

Impôt exigible : La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré.

Impôts différés : Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres sont également comptabilisés en capitaux propres.

Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales n'ayant pas opté pour le régime SIIC, un passif d'impôt différé est comptabilisé sauf si :

- le groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporaire s'inversera, et
- la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable.

Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises :

Le Groupe a choisi de comptabiliser la contribution à la valeur ajoutée des entreprises en charges opérationnelles.

P. Provisions

Provision pour risques et charges : Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée dès lors que le groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Depuis 1^{er} janvier 2015, les engagements pour retraites et autres avantages accordés aux salariés sont comptabilisés. Compte tenu de leur montant non significatif à l'échelle du Groupe, les variations de période sont intégralement comptabilisées en résultat dans un poste de charge de personnel.

Q. Emprunts bancaires et instruments financiers

Dettes financières : Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Conformément à la norme IAS39, les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières et sont étalés linéairement sur la durée des emprunts concernés.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture : Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies (norme IAS 39). La partie efficace de

la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres et la variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période.

Lorsque la relation de couverture d'un instrument de couverture n'est pas établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert.

Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur des données de marché.

Les dérivés sont classés en actifs ou passifs non courants ou en actifs ou passifs courants en fonction de leur date de maturité.

Hierarchisation de la juste valeur des instruments financiers : En application de la norme IFRS 13, la hiérarchie de la juste valeur qui reflète l'importance des données utilisées dans les valorisations se compose des niveaux suivants :

- Niveau 1 : Cours du marché non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques et disponible à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : Données d'entrée autres que des cours du marché inclus dans le niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Données d'entrée non observables sur un marché actif.

R. Définition de l'activité courante du groupe

L'activité courante du groupe Terreïs est la location d'immeubles composant son patrimoine. Ressortent de l'exploitation courante toutes les interventions concourant au développement, à la gestion immobilière et à la commercialisation du patrimoine du groupe. Les actifs courants sont définis comme les actifs que l'entreprise s'attend à pouvoir réaliser, vendre ou consommer, dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres actifs sont des actifs non courants. Les passifs courants sont définis comme les passifs que l'entreprise s'attend à régler dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres passifs sont des passifs non courants.

III. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 31 décembre 2016, inchangé par rapport à celui du 31 décembre 2015, est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation (1)
SAS Terreïs Valorisation	20/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	491 933 727	100%	100%	IG
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	379 789 274	100%	100%	IG
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	338 787 435	100%	100%	IG
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	351 818 356	100%	100%	IG
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404	100%	100%	IG
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	451 895 940	100%	100%	IG
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023	100%	100%	IG
SAS Terreïs Real Estate	01/01/2011	25 rue Marbeuf - Paris	529 674 426	51%	51%	IG
SAS Imodam	31/12/2013	29 rue Marbeuf - Paris	408 825 635	60%	60%	IG

(1) : IG : Intégration globale

Les Sociétés Civiles Immobilières ont une activité de location d'immeubles. La société Terreïs Valorisation (SAS) a une activité de marchand de biens. La société Terreïs Invest a pour unique objet la centralisation des parts orphelines des Sociétés Civiles Immobilières. La société Terreïs Real Estate a pour principale vocation de commercialiser les lots résidentiels et tertiaires du patrimoine Terreïs. La société Imodam a pour principale activité la gestion immobilière des actifs du groupe.

IV. Gestion des risques sectoriels et financiers

En 2015, Terreïs a élaboré une cartographie des risques, destinée à identifier, évaluer et limiter les différents types de risques opérationnels auxquels Terreïs peut être confrontée. Elle concerne les activités de base du Groupe (gestion locative, valorisation et arbitrage du patrimoine). Des risques ont été identifiés et hiérarchisés selon leur probabilité d'occurrence et leur impact financier brut. La cartographie a été présentée le 17 décembre 2015 aux membres du Comité d'Audit.

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux risques suivants :

A. Risques sectoriels

Terreïs intervient sur le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment de bureaux dans le Quartier Central des Affaires de Paris. A ce titre, Terreïs est exposée aux risques de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et de ses loyers. Ces fluctuations sont susceptibles d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur son activité, ses résultats, sa solvabilité et ses perspectives de développement.

Le risque de fluctuation du marché immobilier :

La valeur d'expertise du patrimoine dépend des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers. Outre l'environnement économique général, la disponibilité d'immeubles modernes, le niveau des taux d'intérêt et la facilité d'octroi du crédit sont des facteurs clés de ce marché qui sont indépendants de Terreïs et dont les évolutions sont difficilement prévisibles.

Par ailleurs, les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et sont valorisés dans les comptes pour leur coût net d'amortissement, les variations de valeur à court terme n'ayant pas d'impact direct sur les résultats. Elles impactent en revanche l'Actif Net Réévalué.

Le risque de fluctuation des loyers :

Les loyers facturés sont issus d'engagements de location de longue durée qui sont indexés annuellement essentiellement en fonction de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE, à la hausse comme à la baisse.

A l'expiration des baux existants (3, 6, 9 ans), éventuellement renouvelés, la Société est soumise aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés. Sur ce marché concurrentiel, les conditions macro-économiques et notamment l'évolution de l'activité et de l'emploi en Ile de France ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacance prolongée des immeubles.

Impact d'une variation des loyers :

Le calcul a été effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants.

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
Loyers	63 379	66 715	70 050
Résultat consolidé théorique	19 781	23 240	26 699
Situation nette théorique	219 665	223 125	226 584

Les risques environnementaux :

L'activité de Terreïs est soumise à diverses réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ses actifs peuvent en effet être exposés à des problèmes liés notamment à l'amiante, aux termites ou au plomb. Terreïs pourrait être poursuivie en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité de Terreïs pourrait avoir un effet négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Terreïs adopte une politique préventive consistant à réaliser des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité aux normes environnementales.

B. Risques de contrepartie

Le risque client :

Bénéficiant d'un portefeuille clients diffus, tant en termes de nombre que de répartition sectorielle, Terreïs n'est pas exposée à un risque de crédit client majeur même si des défauts ou retards de paiement ponctuels ne peuvent être exclus.

La solvabilité des clients est appréciée lors de la signature des baux par la Direction Générale de Terreïs et l'administrateur de biens Imodam, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.

En cours de bail, le risque de crédit client fait l'objet d'un suivi régulier par l'administrateur de biens Imodam et par les services internes de Terreïs.

Le risque de contrepartie bancaire :

Les opérations financières, essentiellement constituées d'emprunts bancaires, d'achat d'instruments dérivés de couverture du risque de taux et de tirage à court terme sur une ligne de crédit, sont réalisées avec les principaux établissements financiers français.

La défaillance d'une ou plusieurs de ces contreparties pourrait avoir un impact significatif sur la liquidité de la société. Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le groupe.

Le risque de contrepartie d'assurance :

Terreïs a souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques susceptibles d'affecter son patrimoine immobilier. Elle a recours à la société Gras Savoye en qualité de courtier unique.

Terreïs a souscrit une assurance Multirisques garantissant les bâtiments à usage de bureaux, commerces, et habitations pour l'ensemble de son patrimoine, auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 87 rue de Richelieu, 75092 PARIS CEDEX 2, portant le numéro 53 377 699.

Cette police comprend un volet Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeubles afin de garantir la société contre les éventuels recours des voisins, de tiers ou de locataires.

Les actifs sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions pertes de loyers de 36 mois. Les limites contractuelles d'indemnité sont fixées par actif, en fonction de la valeur des bâtiments (jusqu'à 110 millions d'euros).

Les travaux de construction et de rénovation sont assurés, au cas par cas, par des polices d'assurance de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommage Ouvrages ».

Terreïs a souscrit une police Multirisques bureaux qui couvre son siège social et son établissement secondaire contre les dommages aux biens.

Un suivi périodique des assurances et des primes est tenu à jour par le responsable du patrimoine et le gestionnaire.

C. Risque de liquidité financière

La stratégie de Terreïs vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer sa croissance. Aussi, le groupe est sujet à un risque de liquidité, dans le cadre du financement de son programme de développement. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition d'immeuble de placement. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

Aussi, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner le développement de Terreïs.

L'accès au crédit est conditionné, pour les ressources bancaires, au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment la structure de bilan (Loan to Value ou LTV) et la capacité de l'activité à couvrir la charge de sa dette. La transmission de ces ratios aux établissements bancaires est réalisée, conformément aux engagements contractuels, soit semestriellement, soit annuellement.

D. Risque de taux d'intérêt

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de financement.

Pour financer ses investissements, Terreïs peut recourir à des emprunts à taux variable. Afin de ne pas supporter un risque à la hausse des taux d'intérêts, Terreïs couvre systématiquement ces emprunts à taux variable sur toute leur durée ceci afin de figer un différentiel favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers acquis et le coût de financement.

Au cours la période, Terreïs a poursuivi sa politique de gestion prudente de sa dette par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps) pour chaque emprunt souscrit à taux variable d'une durée supérieure à un an. Les dettes de maturité inférieure à un an n'ont pas été couvertes.

Les instruments dérivés utilisés dans le cadre de la couverture du risque de taux sont valorisés dans les comptes à leur juste valeur, la variation de cette valeur dans le temps étant susceptible d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur le résultat consolidé ou sur les capitaux propres. La valeur estimée des instruments dérivés de taux est directement fonction de leur maturité et des anticipations de taux d'intérêt.

Sensibilité de la juste valeur des instruments dérivés passifs :

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2016	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	80 959	60 742	37 705

E. Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

Terreïs doit se conformer à de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux (en particulier d'indexation des loyers), le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Terreïs d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait être de nature à affecter la valeur de son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certains projets d'investissement.

Risque de perte du statut fiscal SIIC :

Terreïs est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour son activité immobilière sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si Terreïs ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas de dépassement du seuil de détention de 60% du capital ou des droits de vote par un même actionnaire.

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 31 décembre 2016, Ovalto détient 54% du capital et des droits de vote de Terreïs. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

V. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Loyers bruts

<u>Par nature :</u>		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2016	Loyers (K€)	63 259	3 455	66 715
	En pourcentage	95%	5%	100%
31/12/2015	Loyers (K€)	66 731	3 942	70 673
	En pourcentage	94%	6%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région parisienne	Province	Total
31/12/2016	Loyers (K€)	60 276	4 783	1 656	66 715
	En pourcentage	90%	7%	2%	100%
31/12/2015	Loyers (K€)	56 887	11 468	2 318	70 673
	En pourcentage	80%	16%	3%	100%

Le total des revenus locatifs de l'exercice 2016 s'élève à 66,7 M€ à comparer à 70,7 M€ lors du précédent exercice. Le recul de 5,7% traduit la poursuite active de la vente des actifs non stratégiques (Tertiaire non parisien et résidentiel).

Il prend également en compte la vacance, depuis février 2016, de l'ensemble immobilier de 13.000 m² « Le Saint Raphaël » à Ivry-sur-Seine, dont la relocation ou la transformation en résidence hôtelière est à l'étude.

Note 2. Autres prestations

Les autres prestations correspondent essentiellement aux honoraires techniques perçus par Imodam auprès des locataires.

Note 3. Charges locatives supportées

Les charges locatives et taxes sont présentées nettes des charges et taxes refacturées aux locataires afin de ne faire apparaître que les charges locatives et taxes définitivement supportées par Terreïs.

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxe sur les bureaux en Ile-de-France et taxes foncières) qui sont contractuellement mis à la charge des locataires en fonction des baux.

Elles intègrent également les travaux d'entretien et réparation non récupérables sur le patrimoine.

Ces charges ont évolué de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)
Charges locatives	16 052	-18 134	-2 082	17 973	-19 963	-1 990
Entretien et réparations		-390	-390		-463	-463
Total	16 052	-18 523	-2 471	17 973	-20 426	-2 453

Note 4. Charges de personnel

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Salaires bruts	-1 459	-1 386
Charges sociales	-697	-611
Total	-2 157	-1 997

L'effectif du groupe ressort à 23 personnes (équivalent temps plein) au 31/12/2016 contre 22 personnes au 31/12/2015.

Note 5. Charges externes

Les charges externes correspondent pour l'essentiel à des frais généraux, à des honoraires et prestations de services.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Frais généraux	-839	-889
Honoraires	-1 097	-1 195
Prestations comptables, juridiques et financières	-295	-295
Jetons de présence	-130	-120
Total	-2 361	-2 499

Note 6. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Indemnités perçues sur location		16
Perte sur créances irrécouvrables	-51	-734
Autres	7	3
Total	-45	-715

Les créances considérées comme irrécouvrables sur l'exercice ont fait l'objet d'une dépréciation pour 100% de leur montant.

Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est lié aux arbitrages sur le patrimoine d'habitation et à la cession d'une partie du patrimoine de bureaux / commerces situé en province.

(en K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	32 773	54 219	86 992	41 739	17 084	58 822
Valeur nette comptable	-13 562	-41 251	-54 812	-17 027	-14 106	-31 134
Charges liées aux cessions	-168	-408	-576	-515	-62	-577
Total net	19 043	12 560	31 603	24 196	2 916	27 112

Répartition de la valeur nette comptable entre « immeubles de placement » et « actifs non courants destinés à être cédés » :

(en K€)	Immeubles de placement	Actifs non courants destinés à être cédés	Total
Valeur brute	-63 163	-2 965	-66 128
Amortissement	10 667	648	11 315
Valeur nette comptable	-52 495	-2 317	-54 812

Note 8. Résultat financier

Le résultat financier se présente de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	84	130
Charge d'intérêts	-28 062	-28 466
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-27 978</i>	<i>-28 337</i>
Lissage des frais d'émission des emprunts et des frais sur hypothèques	-688	-513
Charges financières sur rupture de swap (Issy les Moulineaux)	-4 461	
Charges financières de juste valeur	-1 395	
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-6 543</i>	<i>-513</i>
Total	-34 520	-28 849

Note 9. Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés est lié aux activités hors périmètre SIIC (activité de commercialisation des lots résidentiels et tertiaires du patrimoine Terreïs, activité de gestion immobilière ...).

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Impôts exigibles	-813	-775
Total	-813	-775

Relation entre la charge d'impôt et le bénéfice comptable :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat consolidé net	23 240	16 717
Charge d'impôt comptabilisée	-813	-775
Résultat consolidé avant impôt	24 054	17 492
Distorsion résultat consolidé / fiscal	8 142	8 620
Résultat fiscal avant impôt	32 196	26 112
Taux d'imposition théorique	33,33%	33,33%
Total charge d'impôt théorique	-10 731	-8 703
Economie liée au régime SIIC	9 960	8 027
Autres	-43	-99
Total charge d'impôt réelle	-814	-775

Note 10. Résultat net par action

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé part du Groupe	22 586	16 095
Résultat net par action	0,88 €	0,63 €
Résultat net dilué par action	0,88 €	0,63 €

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'actions ordinaires	25 157 613	25 157 613
Nombre d'actions de préférence 1	312 137	312 137
Nombre d'actions de préférence 2	105 000	105 000
Nombre d'actions	25 574 750	25 574 750
Nombre d'actions ordinaires auto détenues	19 540	16 306
Nombre d'actions net d'auto contrôle	25 555 210	25 558 444
Nombre d'actions ordinaires potentielles issues de la conversion des actions de préférence 2	210 000	210 000
Nombre d'actions net d'auto contrôle et dilué	25 660 210	25 663 444

VI. Notes au bilan consolidé

Note 11. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	31/12/2016
Usufruits temporaires	507			507
Autres (1)	661	42		703
Total valeurs brutes	1 168	42	0	1 210
	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Amortissement usufruits temporaires	-368	-54		-422
Autres (1)	-507	-57	0	-564
Total amortissements	-874	-110	0	-985
Total valeurs nettes	295			227

(1) : Incluant au 31/12/2016, une indemnisation sur rachat d'un contrat de crédit-bail représentant une valeur nette comptable de 36 K€

Note 12. Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2015 (1)	Acquisitions	Cessions	Autres (2)	31/12/2016
Immeubles de placement	1 175 831	101 192	-63 163	-41 843	1 172 017
Total valeurs brutes	1 175 831	101 192	-63 163	-41 843	1 172 017
	31/12/2015 (1)	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2016
Amortissement des immeubles	-131 303	-29 652	10 667	10 075	-140 213
Dépr. Immeubles de placement	-12 324	-3 253	63		-15 514
Total amortissements et provisions	-143 627	-32 905	10 730	10 075	-155 727
Total valeurs nettes	1 032 204			-31 769	1 016 289

(1) Reclassement à l'ouverture d'un montant de 2,8 M€ de la ligne "Amortissements des immeubles" vers la ligne "Immeubles de placements"

(2) Détail du poste "Autres" =

Actifs sous promesse en 2016 (dont amort. = 8.244 k€) (Cf. : Note n° 19)	-40 026
Activation des travaux en cours achevés (Cf. : Note n°13)	7 786
Actifs dont la promesse signée au 31/12/2015 a été annulée au 31/12/2016	147
Frais complémentaires sur acquisitions antérieures	324
Total	-31 769

Note 13. Travaux en cours

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	Autres	31/12/2016
Travaux en cours sur immeubles de placement	5 556	7 817	-7 786	-561	5 026
Total	5 556	7 817	-7 786	-561	5 026

Note 14. Autres actifs non courants

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	423	439
Equivalents de trésorerie non disponibles	1 209	7 155
Autres	156	179
Total	1 787	7 773

Les équivalents de trésorerie non disponibles correspondent à des comptes de réserve de liquidité non courants.

Note 15. Stocks

Le stock est constitué d'un patrimoine d'habitation détenu dans le cadre de l'activité de marchand de biens.

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2015	Acquisitions / Travaux	Cessions	31/12/2016
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	182		-61	121
Paris - Boulevard Malesherbes	2013	1 955	53	-2 008	0
Total		2 137	53	-2 068	121

Note 16. Clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients (1)	16 201	1 307
Franchises sur loyers (2)	6 263	5 858
Créances douteuses brutes	2 009	1 664
Provisions sur créances douteuses	-1 552	-1 258
Total	22 921	7 571

(1) Au 31 décembre 2016, les loyers du 1er trimestre 2017 ont été quittancés aux locataires pour 16,954 millions d'euros (Cf. : Note 24 : Autres passifs courants - ligne "Produits constatés d'avance"). Les créances dues à ce titre s'établissent à 15,398 millions d'euros.

(2) dont 1,8 millions d'euros à moins d'un an.

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Créances douteuses brutes	1 664	540	-195	2 009
	31/12/2015	Dotation	Reprise	31/12/2016
Dépréciation sur créances douteuses	-1 258	-459	165	-1 552
Créances clients douteuses nettes	407			457

Les créances ont une maturité inférieure à 1 an. Les créances douteuses sont provisionnées entre 50% à 100% de leur valeur hors taxe déduction faite des dépôts de garantie versés par les locataires. La reprise sur provision correspond à la constatation en perte de créances irrécouvrables préalablement provisionnées.

Note 17. Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Charges constatées d'avance	1 226	1 151
Avances versées aux notaires	1 617	3 122
Trésorerie mandants hors groupe	1 706	771
Autres comptes débiteurs	1 075	552
Total	5 625	5 596

Note 18. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Disponibilités	7 797	9 766
Total	7 797	9 766

Note 19. Actifs non courants destinés à être cédés

Ce poste correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 31 décembre 2016 mais dont la date de cession est prévue sur le premier semestre 2017.

Au 31 décembre 2016, le montant des promesses s'élève en prix de cession à 59 M€ pour une valeur nette comptable de 40 M€ dont vous trouverez la répartition ci-dessous :

(en K€)	31/12/2015	Promesses actées sur année 2016	Actifs sous promesses au 31/12/2015 et reclassés en immeuble de placement	Promesses signées sur année 2016 et non actées	31/12/2016
Habitations	2 464	-2 317	-147	3 422	3 422
Bureaux / Commerces	0	0		36 603	36 603
Total	2 464	-2 317	-147	40 026	40 026

Note 20. Actions ordinaires et actions auto-détenues

Le nombre d'actions émises par la société a évolué de la manière suivante :

		Nombre d'actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
29/09/2006	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : introduction en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
	Fusion avec Avenir Investissement et DAB Expansion =	
10/01/2011	Actions de préférence (reprise)	
	Augmentation de capital = apports immeubles Avenir Investissement	8 880 549
18/02/2011	Augmentation de capital	8 375 326
13/05/2012	Actions gratuites	132 182
30/06/2014	Actions de préférence 2	210 000
	Conversion actions de préférence 2	-105 000
10/03/2015	Augmentation de capital suite à conversion	210 000
31/12/2016	Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 31 décembre 2016 est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.158.992 actions ordinaires et 310.758 actions de préférence ;
- 105.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune.

Un contrat de liquidité a été signé avec la société de Bourse Exane. Les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)	Nombre d'actions	Valeur comptable	Plus ou moins valeur réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2015	11 352	304	
Achats sur la période	66 916	2 129	
Ventes sur la période	-58 728	-1 777	62
Actions propres détenues au 31/12/2016	19 540	656	
Solde espèces		10	
Total		665	

Note 21. Endettement net

La dette financière brute s'établit à 774 M€ au 31 décembre 2016, en hausse de 9 M€ par rapport à 2015 après :

- Le remboursement des emprunts hypothécaires pour -44,7 M€ ;
- Le financement des acquisitions 2016 pour +70 M€ ;
- Le remboursement anticipé lié aux cessions pour -35 M€ (dont Issy les Moulineaux pour 23 M€) ;
- L'impact net du refinancement des actifs de la rue de la Paix et l'avenue George V pour +41 M€ ;
- Le remboursement du compte courant vis-à-vis d'Ovalto.

La trésorerie s'élève à +9 M€ au 31 décembre 2016.

Au total, l'endettement net s'inscrit en hausse sur 2016 à 761 M€ contre 746 M€ en 2015.

Décomposition de l'endettement net :

L'ensemble des emprunts a été contracté soit à taux fixe soit à taux variable swappé.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts bancaires	707 608	677 536
Crédit bail	574	1 125
Frais d'émission des emprunts nets	-6 530	-5 013
Emprunts (part non courante)	701 651	673 648
Emprunts bancaires	46 178	44 759
Crédit bail	551	529
Intérêts courus sur emprunts	1 207	1 323
Lignes de crédit	20 000	42 421
Emprunts (part courante)	67 936	89 032
Total des dettes financières	769 587	762 680
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>773 785</i>	<i>764 716</i>
<i>crédit bail</i>	<i>1 125</i>	<i>1 654</i>
<i>autres</i>	<i>-5 323</i>	<i>-3 690</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)	-9 006	-16 920
Endettement net	760 581	745 760

Tableau de variation des emprunts bancaires et lignes de crédit :

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution (1)	31/12/2016
Emprunts bancaires	722 295	152 000	-120 510	753 785
Lignes de crédit	42 421		-22 421	20 000
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	764 716	152 000	-142 931	773 785

(1) y compris les remboursements anticipés d'emprunts pour un montant de 76 M€.

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	753 785	46 178	336 973	370 635
Lignes de crédit	20 000	20 000		
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	773 785	66 178	336 973	370 635

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie =

	31/12/2016	31/12/2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie (disponible)	7 797	9 765
Trésorerie et équivalents de trésorerie (bloquée)	1 209	7 155
Total	9 006	16 920

Covenants financiers :

Les principaux emprunts dont bénéficie Terreïs sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous.

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 39% au 31 décembre 2016 (contre 44% en 2015). Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires.

Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrige des amortissements) ressort à 2,15 sur l'exercice 2016

Le ratio consolidé de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio – DSCR) par les loyers et produits de cessions d’immeubles de placement ressort à 2,12 au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Note 22. Instruments dérivés

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation de juste valeur	dont comptabilisé en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	60 742	63 292	2 550	3 787	-1 237
Total des instruments dérivés passifs	60 742	63 292			
dont part efficace	58 308	62 095			
dont part inefficace (y compris intérêts courus non échus)	2 434	1 197			

(en K€)	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation
Part courante	16 556	14 570	1 987
Part non courante	43 034	47 525	-4 491
<i>sous total</i>	<i>59 591</i>	<i>62 095</i>	<i>-2 504</i>
Coupons courus	1 151	1 197	-46
Total	60 742	63 292	-2 550

Au 31 décembre 2016, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative de 60,7 millions d’euros, pour un notionnel couvert de 737,1 millions d’euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/15 et le 31/12/16 diminue de 2,5 millions d’euros (63,3 millions d’euros au 31/12/15).

Cette variation s’analyse, pour l’essentiel par :

(en K€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2015	63 292
Tombées d’échéance en 2016	-15 920
Annulation swap Issy-Les-Moulineaux	-4 461
Refinancement rue de la Paix et avenue George V	2 962
Financements 2016	1 109
Valorisation des swaps à taux constant	46 982
Effet baisse moyenne des taux	13 760
Valorisation des swaps au 31/12/2016	60 742

Hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2016 :

Seuls les instruments dérivés de couverture sont comptabilisés à la juste valeur au 31/12/2016 et valorisés par un expert indépendant selon un modèle relevant du niveau 2 tel que défini par la norme IFRS 13 (Instruments financiers dont l’évaluation fait appel à l’utilisation de techniques de valorisation reposant sur des paramètres observables).

Note 23. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

L’option pour le régime SIIC entraîne l’exigibilité immédiate d’un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 19% sur les plus-values latentes existantes à la date d’option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l’impôt sur les sociétés.

L’impôt est payable par quart le 15 décembre de l’année de l’option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

Montant restant à payer au 31/12/2016 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2015	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2016
Total	2 214		1 107	1 107

Echéancier des paiements :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2016	15/12/2017
Total	1 107	1 107

Note 24. Autres passifs courant

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Clients - Avances et acomptes reçus		651
Dettes fiscales et sociales	6 605	4 756
Comptes mandants gérance et copropriété hors groupe	2 775	3 332
Provisions sur charges locatives	2 552	1 778
Autres dettes	711	613
Produits constatés d'avance (1)	17 134	1 491
Total	29 776	12 621

(1) : Les produits constatés d'avance sont constitués à hauteur de 16,954 millions d'euros des loyers comptabilisés du 1^{er} trimestre 2017 (Cf. : Note 16 : clients et comptes rattachés)

Note 25. Actif Net Réévalué par action

Le patrimoine de Terreïs a fait l'objet d'expertises en date du 31 décembre 2016 menées par BNP Paribas Real Estate. Il s'établit à 1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016 (y compris le stock d'actif court terme), contre 1,712 M€ milliard d'euros au 31 décembre 2015.

Les résultats de l'expertise sont présentés ci-dessous :

(en K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement (1)	1 884 691	1 027 578	857 113	1 702 773	1 032 204	670 569
Actifs non courant destinés à être cédés	59 264	40 026	19 238	7 234	2 464	4 770
Stocks d'actifs court terme	121	121		2 137	2 137	
Total	1 944 076	1 067 726	876 351	1 712 144	1 036 805	675 339

(1) y compris travaux en cours et franchises sur loyers.

La poursuite de la compression des taux de rendement sur le marché prime parisien est la principale explication de la hausse de valeur du portefeuille de Terreïs de 13,5% en moyenne, de 1,712 milliard d'euros à fin 2015 à 1,944 milliard d'euros à fin 2016.

Comme annoncé, Terreïs s'est concentré sur la poursuite de la cession de ses actifs résidentiels et de bureaux en Ile de France et Province. Malgré des prix au m² élevés et une concurrence forte, Terreïs a su faire des acquisitions significatives dans le QCA parisien en 2016.

La progression de 232 millions d'euros du patrimoine en 2016 se décompose ainsi :

- acquisitions de l'année et investissement de valorisation : + 109 M€
- cession de l'année pour 89 M€

- réévaluation du patrimoine : +211 M€ soit +12,2% à périmètre constant, principalement due à la compression des taux de rendement dans Paris. A fin 2016, le patrimoine de Terreis est constitué à 95% d'actifs parisiens, 4% d'actifs en Ile de France et 1% des actifs en Province.

Calcul de l'Actif Net Réévalué par action :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	221 987	215 175
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	58 308	62 095
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	876 351	675 339
Actif Net Réévalué de liquidation	1 156 645	952 607
Frais d'acquisition théoriques	144 503	106 153
Actif Net Réévalué de remplacement	1 301 148	1 058 760
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 660 210	25 663 444
Actif Net Réévalué de liquidation par action	45,08 €	37,12 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	50,71 €	41,26 €

Sensibilité de l'expertise aux variations du taux de rendement moyen :

(en K€)	Impact d'une baisse du taux de rendement de 5%	Taux de rendement moyen du patrimoine	Impact d'une hausse du taux de rendement de 5%
Taux de rendement	3,70%	3,89%	4,09%
Loyers bruts du patrimoine en année pleine		75 642	
Valeur du patrimoine théorique	2 046 396	1 944 076	1 851 501
Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation théorique	47,45 €	45,08 €	42,93 €

Les taux de rendement (capitalisation) appliqués par les experts pour la valorisation des actifs sont :

Catégorie d'actifs	Taux de rendement (capitalisation)
Bureaux Paris	de 3,25% à 5,50%
Commerces Paris	de 3,75% à 5,50%
Bureaux / Commerces Ile-de-France	de 4,50% à 8,00%
Bureaux / Commerces Province	de 5,50% à 11,00%
Habitations	de 3,00% à 8,75%

VII. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-29 652	-29 262
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut		-2 758
Variation des provisions sur créances clients	-294	140
Variation des provisions pour risques et charges	-442	
Autres	-146	-139
Total dotations aux amortissements et provisions	-30 534	-32 019
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	-3 190	-11 881
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-688	-513
Total	-34 412	-44 412

Note 27. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-31 603	-27 112
Retraitement des charges liées aux cessions	-576	-577
Profit sur vente d'actifs court terme	-242	-46
Total	-32 422	-27 735

Note 28. Détermination du « cash-flow » courant net par action

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	25 342	33 394
Capacité d'autofinancement courante par action	0,99 €	1,31 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	0,99 €	1,30 €

Note 29. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Variation des clients et comptes rattachés (y compris PCA)	292	-1 868
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	524	264
Variation des dettes fiscales et sociales	742	972
Variation des stocks (activité marchands de biens)	2 015	1 586
Variation des dépôts reçus	-1 766	398
Décaissement sur frais émission et/ou frais hypothèque	-1 517	
Autres	-1 490	
Total	-1 200	1 351

Note 30. Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement (Cf. : Note 12)	-101 192	-37 473
Décaissement lié aux frais complémentaires sur acquisitions antérieures (Cf. : Note 12)	-324	-105
Décaissement lié aux travaux en cours (Cf. : Note 13)	-7 817	-7 826
Total	-109 333	-45 404

Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Variation des avances effectuées par la SAS Ovalto	-22 059	5 195
Variation lignes de crédit	-362	-1 138
Remboursement anticipé des emprunts bancaires (1)	-75 919	-17 359
Total	-98 339	-13 302

(1) : dont notamment remboursement prêts liés aux actifs Issy Les Moulineaux (22.566 K€), Héron (41.019 K€), Marbeuf (10.346 K€).

VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels

(en M€)	31/12/2016	31/12/2015
Engagements liés au périmètre du Groupe :		
. <u>Engagements donnés</u> :		- Néant -
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements fournis par Ovalto au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement du Groupe Terreis (nantissement de titres financiers et compte à terme)	48	49
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	346	269
- privilèges de prêteur de deniers	546	498
- cautions bancaires	81	55
- covenants (Cf. : Note 24)		
. <u>Engagements reçus</u> :		
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées		0
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	59	7
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	5	2

IX. Evènements postérieurs au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, 59 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour l'essentiel l'immeuble Lebrun à Antony qui a été cédé le 9 janvier 2017, des actifs de province et résidentiels parisiens.

Aucun autre événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2016 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

X. Parties liées

➤ Rémunération des organes de direction et d'Administration :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 31 décembre 2016 ou qui l'ont été au cours de la période, administrateurs ou membres du comité d'audit de Terreis.

➤ Relations avec les parties liées :

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

- Transactions effectuées avec la société Ovalto :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-295	-295
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-133	-201
Passif :		
Avance de trésorerie et prêt		-22 059
Fournisseurs et comptes rattachés	-159	

- Transactions effectuées avec des sociétés apparentées :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Compte de résultat :		
Honoraires	-119	-34
Bilan :		
Fournisseurs et comptes rattachés		

XI. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly		Autres	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Audit :						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	54 100	54 100	48 000	48 000		
- Filiales intégrées globalement			9 650	9 650	13 000	8 000
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
Sous-total	54 100	54 100	57 650	57 650	13 000	8 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :						
. Juridique, fiscal, social						
. Autres si > 10% des honoraires d'audit						
Sous total	0	0	0	0	0	0
Total	54 100	54 100	57 650	57 650	13 000	8 000

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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 2016, sur :

- - le contrôle des comptes consolidés de la société TERREIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- - la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

Ces comptes ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne.

I. Opinion sur les comptes consolidés

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 consolidés 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 consolidés. 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 consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe « Valeur d'inventaire des immeubles de placement » de la note II.B. et la note « VI.25. Actif Net Réévalué par action » de l'annexe aux états financiers consolidés précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertise indépendante afin, respectivement, de constater les éventuelles dépréciations et de calculer l'actif net réévalué (ANR). Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre et à nous assurer que les dépréciations des immeubles de placement et la valeur du patrimoine étaient déterminées sur la base de ces évaluations.
- La note « II.Q. Emprunts bancaires et instruments financiers » de l'annexe aux états financiers consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux instruments dérivés. La note « VI.22. Instruments dérivés » précise les caractéristiques et la méthode d'évaluation de ces instruments. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans ces notes annexes.

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

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 7 avril 2017
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Pierre FAUCON

COMPTES SOCIAUX 2016

Compte de résultat

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Production vendue de services	1	78 894	85 071
Chiffre d'affaires net		78 894	85 071
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	1 603	1 283
Autres produits		54	2
Produits d'exploitation		80 550	86 355
Autres achats et charges externes	3	25 108	26 640
Impôts, taxes et versements assimilés		702	1 119
Salaires et traitements	4	273	272
Charges sociales	4	192	154
Dotations aux amortissements sur immobilisations		29 212	31 226
Dotations aux provisions		4 156	12 599
Autres charges		235	854
Charges d'exploitation		59 878	72 864
RESULTAT D'EXPLOITATION		20 672	13 491
Opérations en commun : bénéfice attribué		1 281	1 210
Opérations en commun : perte supportée		0	0
Produits financiers de participations		795	687
Autres intérêts et produits assimilés		103	188
Reprise sur amortissements et provisions financiers			0
Produits financiers		898	875
Intérêts et charges assimilées		31 136	27 049
Dotations financières aux amortissements et provisions	5	1 291	2
Charges financières		32 427	27 051
RESULTAT FINANCIER		-31 529	-26 175
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		-9 576	-11 473
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6	114	417
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6	87 063	58 873
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	6		
Produits exceptionnels		87 177	59 290
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6	25	56
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6	55 010	31 340
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	6		9
Charges exceptionnelles		55 035	31 406
RESULTAT EXCEPTIONNEL		32 142	27 884
Charge d'impôt	7	13	11
BENEFICE OU PERTE		22 553	16 399

Bilan

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amortissements	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	8	6	6	0	0
Fonds commercial	8			0	11 003
Autres	8	994	853	141	213
Immobilisations corporelles					
Terrains	9	471 339		471 339	450 529
Constructions	9	671 371	146 709	524 662	513 247
Autres	9	25 599	6 545	19 053	17 504
Immobilisations corporelles en cours	9	5 026		5 026	5 528
Immobilisations financières					
Autres participations	10	24 579		24 579	24 576
Autres immobilisations financières	10	404		404	400
ACTIF IMMOBILISE		1 199 318	154 113	1 045 204	1 022 998
Avances et acomptes versés sur commandes				0	0
Créances clients et comptes rattachés	11	23 944	1 552	22 392	6 969
Autres créances	12	4 390		4 390	7 137
Valeurs mobilières de placement	13	2 085	11	2 075	7 465
Disponibilités	14	5 773		5 773	5 976
Charges constatés d'avance	15	1 198		1 198	1 075
ACTIF CIRCULANT		37 391	1 563	35 828	28 622
Primes d'émission d'emprunts à étaler	16	5 997		5 997	4 433
TOTAL GENERAL		1 242 705	155 676	1 087 029	1 056 054
PASSIF (en K€)					
			Notes	31/12/2016	31/12/2015
Capital			17	76 619	76 619
Primes d'émission, de fusion, d'apport			17	111 216	110 939
Ecarts de réévaluation			17	11 547	11 547
Réserve légale			17	7 662	7 624
Autres réserves			17	155	155
Report à nouveau			17	52 258	55 557
Résultat de l'exercice				22 553	16 399
Provisions réglementées				181	189
CAPITAUX PROPRES				282 190	279 029
Provisions pour risques & charges			18	1 735	0
PROVISIONS				1 735	0
Dettes					
Emprunts auprès des établissements de crédit			19	748 838	717 325
Emprunts et dettes financières divers			20	12 594	14 339
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					651
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			21	2 648	2 015
Dettes fiscales et sociales			22	6 880	6 138
Autres dettes			23	15 009	35 074
Produits constatés d'avance			24	17 134	1 483
Total des dettes				803 104	777 025
TOTAL PASSIF				1 087 029	1 056 054

Annexe

Tous les chiffres, sauf précision contraire, sont exprimés en milliers d'euros (K€).

I. Règles et méthodes comptables

A. Principes comptables

Les comptes annuels sont présentés conformément aux principes et méthodes définis par l'ANC 2014-03 du 5 Juin 2014 relatif au plan comptable général en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La règle d'évaluation utilisée pour établir ces comptes est celle du coût historique.

Les méthodes d'évaluation n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

La société Terreïs est la société mère consolidante du groupe Terreïs. Ses comptes sont eux-mêmes consolidés au sein du groupe Ovalto.

B. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées notamment :

- des usufruits temporaires : les usufruits temporaires sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat tous frais inclus) et sont amortis de façon linéaire sur la durée d'utilité de l'usufruit temporaire fixée à 10 ans ;
- d'une indemnisation sur rachat du contrat de crédit-bail correspond à un bien sis rue de Cambrai à Paris. Cet élément incorporel est amorti sur les mêmes principes retenus par la société Terreïs pour l'amortissement de ses actifs immobiliers.

C. Immobilisations corporelles

Terrains et constructions :

Le patrimoine de Terreïs est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme. Ces biens immobiliers sont détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital investi.

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'entrée diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Le coût d'acquisition des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- de tous les coûts attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutations, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût.

La valeur brute est répartie en quatre composants distincts terrain, structure / gros œuvre, couverture / façade et agencements techniques. Ils correspondent à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial.

La valeur du terrain est déterminée au cas par cas en fonction notamment de la situation géographique du bien.

Le coût des autres composants a été estimé selon la clef de répartition suivante pour l'ensemble du patrimoine :

- Structure / Gros œuvre : 65 %
- Couverture / Façade : 20 %
- Agencements techniques : 15 %

Les amortissements ont été calculés sur la base de la juste valeur des immeubles à leur date d'acquisition. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités suivantes :

Structure / Gros œuvre	30 à 50 ans
Couverture / Façade	20 ans
Agencements techniques	10 ans

L'amortissement linéaire retenu correspond à celui pratiqué usuellement selon la nature et l'ancienneté des éléments composant l'immeuble.

Les dépréciations des immeubles de placement sont calculées suivant l'évaluation faite par un expert indépendant à la date d'arrêté des comptes. Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'évaluation, une dépréciation est constatée.

En application du règlement ANC 2015-06 du 23 novembre 2015, le mali technique de fusion est comptabilisé en fonction des différentes natures d'actifs sous-jacents et amorti au même rythme.

Immobilisations corporelles en cours :

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés. Il en va de même pour les travaux de remplacement de composants d'immeubles (étanchéité, chauffage...).

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (frais de remise en état des parties communes de l'ensemble d'un parc ou d'un bâtiment) ainsi que la remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice, sauf s'ils sont mis à la charge du locataire conformément au bail.

D. Immobilisations financières

Les participations et les autres titres immobilisés figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition des titres sont comptabilisés à l'actif et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans.

Les titres de participation correspondant aux sociétés d'attribution font l'objet d'un amortissement dérogatoire selon le même principe que les immeubles de placement.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité.

Si nécessaire, la valeur brute des titres est réduite par constitution d'une provision pour dépréciation.

E. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles sont principalement composées de créances à court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'encours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

F. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

G. Impôt sur les bénéfices

La société Terreïs bénéficie du régime fiscal spécifique aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC) appliquant le régime de droit commun.

Régime fiscal pour les SIIC :

- Terreïs et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs taxables distincts ont été identifiés au sein du groupe :
- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC,
- un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité, au moment de l'option, d'un impôt de sortie « Exit Tax » au taux de 19% calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement. Cet impôt est payable par quart, avec une première échéance le 15 décembre de l'année de l'option et le solde est étalé sur les trois années suivantes.

H. Provisions

Provision pour risques et charges : Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des titres concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les réajustements. Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : A compter du 1^{er} janvier 2015, une provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés a été calculée et comptabilisée dans les comptes.

Provision pour swap : la part des swaps rendus non efficace du fait des remboursements par anticipation des emprunts liés aux actifs cédés est provisionnée dans les comptes.

I. Instruments financiers

Instruments financiers : La Société utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variables contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). De cette manière, la Société ne supporte aucun risque de taux.

J. Comptabilisation des résultats des SCI

Une clause des statuts des SCI filiales prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos au 31 décembre 2016 des SCI sont donc inscrits au poste « Opérations en commun » dans le compte de résultat de Terreïs.

K. Emprunts bancaires

Dettes financières : Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières et sont étalés linéairement sur la durée des emprunts concernés.

II. Événements significatifs de l'exercice

La stratégie de recentrage sur le tertiaire dans le QCA Parisien associées à la vente du patrimoine d'habitation au fur et à mesure de sa libération arrive à maturité et porte ses fruits :

- La réévaluation du patrimoine principalement due à la baisse des rendements dans Paris s'élève à 12% ;
 - Les revenus locatifs du tertiaire Parisien constituent 85% des revenus locatifs en 2016 (75% en 2015) et ont progressé de 10,8% sur le seul 4^e trimestre.
- **Acquisitions de l'année (droits inclus) et investissements de valorisation : + 109 M€**

Terreïs a renforcé son patrimoine tertiaire au cœur du QCA parisien, en acquérant trois immeubles appartenant au Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) situé 11 rue Galilée, 32/34 rue Galilée et 10/12 rue de Lübeck (Paris 16^e) pour 91,5 M€ hors droits. Les trois immeubles représentent une surface locative de 8 316 m². Ils sont occupés jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2018.

Terreïs a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 8 M€.

➤ Cessions de l'année : 89 M€ (88M€ en valeur d'expertise)

Terreïs a poursuivi sa stratégie de monétisation en cédant 54 M€ d'actifs tertiaires Ile de France et de Province, et 35 M€ d'actifs résidentiels.

Les cessions ont été réalisées au-dessus des valeurs d'expertise et conformément au programme prévu.

Au 31 décembre 2016, 59 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochaines mois. Elles concernent pour l'essentiel l'immeuble Lebrun à Antony qui a été cédé le 9 janvier 2016, des actifs de province et résidentiels parisiens.

➤ Réévaluation du patrimoine : +211 M€ (+12,2% à périmètre constant)

Cette réévaluation est principalement due à la compression des taux de rendement dans Paris. A fin 2016, le patrimoine de Terreïs est constitué de 95% d'actifs parisiens, de 4% d'actifs en Ile de France et de 1% d'actifs en Province.

III. Notes au compte de résultat

Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	63 574	67 537
Indemnités reçues	257	16
Charges locatives refacturées	15 063	17 517
Total	78 894	85 071

La répartition des loyers par nature et zone géographique s'établit comme suit :

Par nature :		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2016	Loyers (en K€)	60 126	3 448	63 574
	En pourcentage	95%	5%	100%
31/12/2015	Loyers (en K€)	63 605	3 932	67 537
	En pourcentage	94%	6%	100%

Par zone géographique :		Paris	Région Parisienne	Province	Total
31/12/2016	Loyers (en K€)	59 835	2 091	1 649	63 575
	En pourcentage	94%	3%	3%	100%
31/12/2015	Loyers (en K€)	56 435	8 794	2 308	67 537
	En pourcentage	84%	13%	3%	100%

Note 2. Reprises sur amortissements et provisions et transferts de charges

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Frais d'émission sur emprunts	1 255	385
Reprise sur provisions	228	850
Autres	120	48
Total	1 603	1 283

Note 3. Autres achats et charges externes

Ce compte regroupe :

- les frais généraux (loyers, téléphone ...),
- les charges d'honoraires non refacturables aux locataires,

- les charges locatives supportées et les charges locatives refacturées,
- les prestations comptables, juridiques et financières qui sont sous-traitées.

Note 4. Salaires, traitements et charges sociales

Au 31 décembre 2016, la société Terreïs emploie trois personnes. L'effectif est stable par rapport à l'exercice précédent.

Note 5. Dotation financière aux amortissements et provision

(en K€)	31/12/2016
Provisions sur titres	-8
Provision sur swaps	-1 283
Total des provisions	-1 291

Dans le cadre du programme de cession, la société Terreïs a remboursé par anticipation des emprunts sans procéder à l'annulation des swaps, rendus non efficaces, et provisionnés pour 1 283 K€ au 31 Décembre 2016.

Note 6. Résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Divers	114	417
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations de gestion"</i>	<i>114</i>	<i>417</i>
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	86 992	58 822
Boni sur rachat d'actions propres	71	51
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"</i>	<i>87 063</i>	<i>58 873</i>
Reprise sur provisions pour dépréciation des immeubles de placement	0	0
Reprises des amortissements dérogatoires sur titres	0	0
<i>Sous total "reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges"</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total des produits exceptionnels	87 177	59 290
Divers	25	56
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"</i>	<i>25</i>	<i>56</i>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	55 001	31 306
Mali sur rachat d'actions propres	9	34
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"</i>	<i>55 010</i>	<i>31 340</i>
Dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles de placements	0	9
Dotations aux amortissements dérogatoires sur titres des sociétés d'attribution	0	0
<i>Sous total "dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions"</i>	<i>0</i>	<i>9</i>
Total des charges exceptionnelles	55 035	31 406
Résultat exceptionnel	32 142	27 884

Note 7. Impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2016
Impôt sur les sociétés (taux : 33,33%)	13
Total	13

Relation entre la charge d'impôt et le bénéfice comptable :

(en K€)	
Résultat net	22 553
Charge d'impôt comptabilisée	-13
Résultat avant impôt	22 566
Distorsion résultat comptable et résultat fiscal	
Résultat avant impôt	22 566
Taux d'imposition (33,33%)	
Total charge d'impôt théorique	7 522
Quote part du résultat soumis au régime SIIC	-7 257
Autres	-252
Total charge d'impôt réelle	13

IV. Notes au bilan

Note 8. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Diminution	31/12/2016
Logiciels	6			6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	<i>6</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6</i>
Mali technique fusion EURL 103 rue Réaumur	1 684		-1 684	0
Mali technique fusion sous groupe Terreis Participation	2 452		-2 452	0
Mali technique fusion Friedland	6 867		-6 867	0
<i>Sous total "fonds commercial"</i>	<i>11 003</i>	<i>0</i>	<i>-11 003⁽¹⁾</i>	<i>0</i>
Usufruits	535			535
Crédit bail rue de Cambrai	459			459
Divers	1			1
<i>Sous total "autres"</i>	<i>994</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>994</i>
Total valeurs brutes	12 003	0	-11 003	1 000
	31/12/2015	Dotation	Reprise	31/12/2016
Logiciels	-6			-6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	<i>-6</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-6</i>
Usufruits	-376	-54		-429
Crédit bail rue de Cambrai	-405	-18		-423
Divers	-1			-1
<i>Sous total "autres"</i>	<i>-782</i>	<i>-71</i>	<i>0</i>	<i>-853</i>
Total amortissements	-788	-71	0	-859
Total valeurs nettes	11 216			141

⁽¹⁾ Cf. note 9

Note 9. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2015	Acquisition	Diminution	Poste à poste	31/12/2016
Terrains	427 959	37 706	-18 967		446 698
Frais d'acquisition sur terrains	22 570	3 506	-1 435		24 640
<i>Sous total "terrains"</i>	<i>450 529</i>	<i>41 212</i>	<i>-20 402</i>	<i>0</i>	<i>471 339</i>
Construction	608 398	64 842	-39 510	1 218	634 948
Frais d'acquisition sur constructions	33 006	6 465	-3 050		36 422
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>641 404</i>	<i>71 307</i>	<i>-42 559</i>	<i>1 218</i>	<i>671 370</i>
Agencements sur constructions	22 143		-3 167	6 542	25 519
Divers	80				80
<i>Sous total "autres"</i>	<i>22 223</i>	<i>0</i>	<i>-3 167</i>	<i>6 542</i>	<i>25 599</i>
Travaux en cours	5 527	7 258		-7 760	5 026
<i>Sous total "immobilisations en cours"</i>	<i>5 527</i>	<i>7 258</i>	<i>0</i>	<i>-7 760</i>	<i>5 026</i>
Total valeurs brutes	1 119 684	119 777 ⁽¹⁾	-66 128	0	1 173 334

(en K€)	31/12/2015	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2016
Construction	-110 437	-24 791	10 178		-125 050
Frais d'acquisition sur constructions	-5 398	-1 397	650		-6 145
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>-115 835</i>	<i>-26 188</i>	<i>10 827</i>	<i>0</i>	<i>-131 195</i>
Agencements sur constructions	-4 653	-2 311	488		-6 476
Divers	-67	-3			-69
<i>Sous total "autres"</i>	<i>-4 720</i>	<i>-2 314</i>	<i>488</i>	<i>0</i>	<i>-6 546</i>
Total amortissements	-120 554	-28 502	11 315	0	-137 741
Terrains	-3 684	-961	16		-4 629
Construction	-8 639	-2 292	47		-10 884
Total dépréciation	-12 323	-3 253	63	0	-15 513
Total amortissements + dépréciations	-132 877	-31 755	11 378	0	-153 254
Total valeurs nettes	986 807				1 020 080

⁽¹⁾ Les acquisitions sont composés de la réaffectation des malis techniques de fusions pour 11 003 K€

Au 1^{er} Janvier 2016 en application de l'ANC 2015-06, les malis techniques initialement inscrits en immobilisations incorporelles ont été rattachés aux actifs sous-jacents :

(en K€)	103, rue Réaumur	10, rue de la Paix	17, avenue George V	41, avenue de Friedland	CUMUL
Mali technique fusion	1 684	1 177	1 275	6 867	11 003

Le mali a été affecté en fonction de l'affectation extra comptable d'origine, et selon la ventilation par composant retenue à l'origine, ce qui génère une charge d'amortissement annuelle complémentaire de 290 K€.

Note 10. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2015	Acquisition	Diminution	31/12/2016
EURL Terreïs Invest	40			40
SAS Terreïs Real Estate	5			5
SAS Terreïs Valorisation	37			37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842			1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	14 555	4		14 558
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2 510			2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	613			613
SCI Les Fleurs de Damrémont	4 793			4 793
SCI Portefeuille C.N.C.	0	1	-1	0
SA Imodam Property	180			180
<i>Sous total "autres participations"</i>	<i>24 576</i>	<i>5</i>	<i>-1</i>	<i>24 579</i>
Intérêts courus sur dépôts de garantis	66	5		71
Dépôts sur loyers	166			166
Fonds de roulement	168	14	-15	167
<i>Sous total "autres"</i>	<i>400</i>	<i>19</i>	<i>-15</i>	<i>404</i>
Total valeurs brutes	24 976			24 983

Les Sociétés Civiles Immobilières ont une activité de location d'immeubles. La société Terreïs Valorisation (SAS) a une activité de marchand de biens. La société Terreïs Invest a pour unique objet la centralisation des parts orphelines des Sociétés Civiles Immobilières. La société Terreïs Real Estate a pour principale vocation de commercialiser les lots résidentiels et tertiaires du patrimoine Terreïs. La société Imodam a pour principale activité la gestion immobilière des actifs du groupe.

Au cours de la période, la société Terreïs a acquis la SCI Portefeuille C.N.C. qui a fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine au 1^{er} Juillet 2016.

Terreïs détient 100% des parts sociales de la S.C.I. des 11 à 15 avenue Lebrun au 31 décembre 2016.

Note 11. Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients ont des échéances inférieures à 1 an.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Créances	6 393	6 418
Quittancement T1.2017	15 398	0
Créances douteuses brutes	2 009	1 664
Factures à établir	143	145
<i>Sous total créances brutes</i>	<i>23 944</i>	<i>8 228</i>
Provisions sur créances douteuses	-1 552	-1 258
Total	22 392	6 969

Au 31/12/16, les loyers du 1^{er} trimestre 2017 ont été quittancés aux locataires pour 16,954 M€ (Cf. PCA). Les créances clients dues à ce titre s'établissent à 15,398 M€.

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Créances douteuses brutes	1 664	540	-195	2 009
	31/12/2015	Dotation	Reprise	31/12/2016
Dépréciation sur créances douteuses	-1 258	-459	165	-1 552
Créances clients douteuses nettes	407			457

Les créances ont une maturité inférieure à 1 an. Les créances douteuses sont provisionnées entre 50% à 100% de leur valeur hors taxes déduction faite des dépôts de garantie versés par les locataires. La reprise sur provision correspond à la constatation en perte des créances irrécouvrables préalablement provisionnées.

Note 12. Autres créances

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Comptes courants "groupe"	503	2 280
Impôt sur les sociétés		78
Etat - Divers	413	189
Quote part de résultat des SCI	1 281	1 210
Notaire avance acquisition / restitution prix de cession	1 617	3 122
Impact refacturations liées aux locataires	553	230
Autres	23	27
Total	4 390	7 137

Les autres créances ont des échéances inférieures à 1 an.

Note 13. Valeurs mobilières de placement

Actions propres :

Un contrat de liquidité a été signé avec la société de Bourse Exane. Les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)	En date de valeur		En date de dénouement	
	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Nombre d'actions	Valeur brute comptable
Actions propres détenues au 31/12/2015	11 352	304	11 157	299
Achats de l'exercice	66 916	2 129	67 052	2 132
Ventes de l'exercice	-58 728	-1 777	-58 679	-1 775
Actions propres détenues au 31/12/2016	19 540	656	19 530	656
Solde espèces		10		13
Total du compte de liquidité		666		669

Autres titres :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts à terme	1 209	6 854
SICAV	657	305
Contrat de liquidités (espèces)	10	8
Contrat de liquidités (placement)	210	301
Total valeurs brutes	2 085	7 467
SICAV	-11	-2
Total dépréciation	-11	-2
Total valeurs nettes	2 075	7 465

Il est précisé que les dépôts à terme (1.209 K€ au 31/12/2016) ont été déposés sur des comptes de réserves de liquidités nécessaires au maintien des covenants bancaires (cash réserves).

Au 31 décembre 2016, les éléments fongibles de l'actif circulant sont :

(en K€)	Valeur comptable	Valeur vénale	Plus ou moins value latente
Actions propres	656	645	-11
<i>Sous total "SICAV"</i>	<i>656</i>	<i>645</i>	<i>-11</i>
Contrat de liquidités (placement)	210	210	0
Total	866	855	-10

Note 14. Disponibilités

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Disponibilités	5 773	5 969
Intérêts courus à recevoir	0	7
Caisse	0	0
Total	5 774	5 976

Note 15. Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance se décomposent de la manière suivante :

(en K€)	Période	31/12/2016	31/12/2015
Redevance crédit bail Cambrai	1er trimestre 2017	139	135
Frais sur actifs à céder	En fonction des cessions	936	692
Autres		122	247
Total		1 198	1 075

Note 16. Frais d'émission d'emprunts à étaler

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Diminutions	31/12/2016
Frais d'émission des emprunts	4 430	2 203	-1	6 632
Frais d'émission des hypothèques	1 021			1 021
Total valeurs brutes	5 451	2 203	-1	7 653
	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Frais d'émission des emprunts	-1 018	-639		-1 657
Total amortissements	-1 018	-639	0	-1 657
Total valeurs nettes	4 433			5 997

Note 17. Tableau de variation des capitaux propres

(en K€)	Capital	Primes et écarts de réévaluation	Réserve légale	Autres réserves et report à nouveau	Résultat	Provisions réglementées	Total
Capitaux propres au 31/12/2015	76 619	122 486	7 624	55 712	16 399	181	279 021
Affectation du résultat			38	16 361	-16 399		
Autres variations		277					277
Dividendes (solde 2015)				-9 732			-9 732
Dividendes (acompte 2016)				-9 929			-9 929
Résultat de l'exercice					22 553		22 553
Capitaux propres au 31/12/2016	76 619	122 763	7 662	52 412	22 553	181	282 190

Le nombre d'actions émises par la Société a évolué de la manière suivante :

		Nombre d'actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
29/09/2006	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : intro en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
10/01/2011	Fusion avec Avenir Investissement et DAB Expansion	8 880 549
18/02/2011	Augmentation de capital	8 375 326
13/05/2012	Actions gratuites	132 182
31/12/2012	Nombre total d'actions	25 259 750
31/12/2013	Nombre total d'actions	25 259 750
30/06/2014	Actions de préférence 2	210 000
31/12/2014	Nombre total d'actions	25 469 750
10/03/2015	Conversion actions de préférence 2	-105 000
10/03/2015	Augmentation de capital suite à conversion	210 000
31/12/2015	Nombre total d'actions	25 574 750
31/12/2016	Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 31 décembre 2016 est divisé en :

- 25 469 750 actions de 3 € de valeur nominale chacune, dont 25.158.992 actions ordinaires et 310.758 actions de préférence
- 105 000 actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune.

Note 18. Provisions pour risques et charges

(en K€)	31/12/2015	Dotations	Reprise	31/12/2016
Provision pour retraites	0	10		10
Provision pour risques d'exploitation	0	442		442
Provision sur swaps *	0	1 283		1 283
Total des provisions	0	1 735	0	1 735

* cf. note 5

Note 19. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

L'ensemble des emprunts a été contracté soit à taux fixe soit à taux variable swappé. Les emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers sont principalement garantis par des « privilèges de prêteur de deniers » ou par des hypothèques (Cf. : Partie V : Engagements hors bilan).

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts amortissables à taux fixe	11 524	13 406
Emprunts amortissables à taux variable couvert	519 229	476 750
Emprunt in fine à taux variable couvert	150 000	160 346
Lignes de crédit		20 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme	680 753	670 501
Emprunts amortissables à taux fixe	1 784	2 103
Emprunts amortissables à taux variable couvert	44 213	42 479
Intérêts courus sur emprunts	2 058	2 220
Comptes bancaires ayant un solde débiteur	25	10
Intérêts courus sur comptes bancaires	5	12
Lignes de crédit	20 000	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme	68 085	46 824
Total des dettes financières	748 838	717 325
Intérêts courus sur emprunts	-2 058	-2 220
Comptes bancaires ayant un solde négatif	-25	-10
Intérêts courus sur comptes bancaires	-5	-12
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	746 750	715 083

Tableau de variation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde négatif :

La dette financière brute s'élève à 746 750 K€ au 31 décembre 2016 en hausse de 31 667 K€ par rapport au 31 décembre 2015. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- le financement des acquisitions 2016 pour 70 M€,
- le refinancement des prêts Héron, avenue George V et rue de la Paix pour 41 M€ (remboursement de 41 M€ et souscription pour 82 M€),
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 45,5 M€,
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 33,8 M€.

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Emprunts amortissables à taux fixe	15 509		-2 201	13 308
Emprunts amortissables à taux variable couvert	519 229	152 000	-107 786	563 442
Emprunts in fine à taux variable couvert	160 346		-10 346	150 000
Lignes de crédit	20 000			20 000
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	715 083	152 000	-120 333	746 750

Echéancier des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	13 308	1 784	6 193	5 331
Emprunts amortissables à taux variable couvert	563 442	44 213	180 001	339 228
Emprunts in fine à taux variable couvert	150 000	0	150 000	0
Lignes de crédit	20 000	20 000	0	
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	746 750	65 997	336 194	344 559

Covenants financiers :

Les principaux emprunts dont bénéficie Terreïs sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous.

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 39% au 31 décembre 2016 (contre 44% en 2015). Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires.

Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrigé des amortissements) ressort à 2,15 sur l'exercice 2016

Le ratio consolidé de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio – DSCR) par les loyers et produits de cessions d'immeubles de placement ressort à 2,12, au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Instruments dérivés :

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation
Part à moins d'un an	16 556	14 570	1 986
Part à plus d'un an	43 034	47 525	-4 491
<i>Sous total</i>	<i>59 591</i>	<i>62 095</i>	<i>-2 504</i>
Coupons courus	1 151	1 197	-46
Total des instruments dérivés passifs	60 742	63 292	-2 550

Au 31/12/16, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative à 60,7 M€, pour un notionnel couvert de 737,1 M€.

La juste valeur des instruments financiers, entre fin 2015 et le 31/12/16, diminue de -2,5 M€ (63,3 M€ d'euros au 31/12/15).

Cette variation s'analyse, pour l'essentiel, par :

(en M€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2015	63,3
Tombées d'échéances 2016	-15,9
Annulation du swap Issy-les-Moulineaux	-4,5
Impact net refinancement rue de la Paix et avenue George V	3,0
Financement 2016	1,0
<i>Valorisation des swaps à périmètre constant</i>	<i>46,9</i>
Effet baisse moyenne des taux	13,8
Valorisation des swaps au 31/12/2016	60,7

Sensibilité de la juste valeur des instruments dérivés passifs :

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2016	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	80 959	60 742	37 705

Information sur le risque de fluctuation de valeur des instruments financiers : les instruments dérivés utilisés dans le cadre de la couverture du risque de taux ne sont pas valorisés dans les comptes à leur juste valeur. Cependant, une information sur la valorisation de ces swaps est insérée en annexe ; la variation de cette valeur dans le temps étant susceptible d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – si la Société décide de « casser » ces swaps. La valeur estimée des instruments dérivés de taux est directement fonction de leur maturité et des anticipations de taux d'intérêt.

Note 20. Emprunts et dettes financières divers

Le poste « emprunts et dettes financières divers » est uniquement composé des dépôts de garantie reçus des locataires. Le remboursement de ces dépôts intervient au départ des locataires

Note 21. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Fournisseurs	2 268	1 795
Factures non parvenues	380	220
Total	2 648	2 015

Les « dettes fournisseurs et comptes rattachés » ont une échéance inférieure à 1 an.

Note 22. Dettes fiscales et sociales

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Organismes sociaux	71	73
Personnel - charges à payer	6	5
Sous total "dettes sociales"	77	78
Impôt de sortie (Exit Tax)	1 107	2 214
Impôt sur les sociétés	2	
TVA	5 574	3 142
Litige fiscal (ex Avenir & Investissement)		254
Etat - charges à payer	120	450
Sous total "dettes fiscales"	6 803	6 059
Total	6 880	6 138

Les « dettes fiscales et sociales » ont une échéance inférieure à 1 an.

Impôt de sortie (« Exit Tax ») :

L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 19% sur les plus-values latentes existantes à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt est payable par quart le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

Montant restant à payer au 31/12/2016 :

(en K€)	Montant restant à payer au 01/01/2016	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2016
Total	2 214		-1 107	1 107

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2017	Total
Total	1 107	1 107

Note 23. Autres dettes

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Comptes courants "groupe"	11 688	10 515
Avance et prêt Ovalto		22 059
Clients créditeurs	77	77
Autres	3.244	2 424
Total	15 009	35 074

Les « autres dettes » ont une échéance inférieure à 1 an.

Note 24. Produits constatés d'avance

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	179	181
Quittancement T1.2017	16 954	
Franchises restant à quittance		1 302
Total	17 134	1 483

Le produit constaté d'avance de 16,954 M€ correspond aux loyers comptabilisés du 1^{er} trimestre 2017.

V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2016	31/12/2015
Engagements liés à Terreïs :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
		- Néant -
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements fournis par Ovalto au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement de la société Terreïs (nantissement de titres financiers et compte à terme)	48	49
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	346	269
- privilèges de prêteur de deniers	546	498
- cautions bancaires	81	55
- covenants : cf note 18		
. <u>Engagements reçus</u> :		
		- Néant -
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	0
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	2	7
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	5	2

VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2016

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

VII. Liste des filiales et participations

Le périmètre au 31 décembre 2016 est le suivant :

Dénomination	Adresse	Siren
SAS Terreïs Valorisation	29 rue Marbeuf - Paris	491 933 727
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29 rue Marbeuf - Paris	379 789 274
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29 rue Marbeuf - Paris	338 787 435
SCI Les Fleurs de Damrémont	29 rue Marbeuf - Paris	351 818 356
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29 rue Marbeuf - Paris	451 895 940
EURL Terreïs Invest	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023
SAS Terreïs Real Estate	25 rue Marbeuf - Paris	529 674 426
SAS Imodam	29 rue Marbeuf - Paris	408 825 636

Aucun aval ni caution n'a été donné ou reçu au cours de l'exercice

(en K€)	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenu (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres
EURL Terreïs Invest	40	20	100,00%	40	40
SAS Terreïs Real Estate	10	843	51,00%	5	5
SAS Terreïs Valorisation	37	-331	100,00%	37	37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	15	544	99,90%	1 842	1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	727	2 618	100,00%	14 558	14 558
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2	511	99,00%	2 510	2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	13	361	99,89%	613	613
SCI Les Fleurs de Damrémont	15	1 602	99,90%	4 793	4 793
SAS Imodam Property	270	1 816	60,00%	180	180

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	24 579
Créances	
Autres créances	503
Dettes	
Dettes fournisseurs	1 183
Autres dettes	11 688
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	
	1 281
Eléments d'exploitation	
Charges d'exploitation	2 420
Eléments financiers	
Produits de participation	795
Charges financières	20
Produits financiers	23

VIII. Rémunération des organes de direction et d'Administration

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité d'audit de Terreïs.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

IX. Relations avec les parties liées

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

- Transactions effectuées avec la société Ovalto :

Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'Administration de Terreïs, est le Président-Fondateur d'Ovalto.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-250	-250
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-133	-201
Bilan :		
Avance de trésorerie et prêt		-22 059
Fournisseurs et comptes rattachés	-150	-150

X. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Audit :				
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Emetteur	54 100	54 100	48 000	48 000
- Filiales intégrées globalement				
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Sous-total	54 100	54 100	48 000	48 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :				
. Juridique, fiscal, social				
. Autres si > 10% des honoraires d'audit				
Sous total	0	0	0	0
Total	54 100	54 100	48 000	48 000

XI. Crédit-bail

La société Avenir & Investissement a racheté en date du 23 avril 1999, à effet au 1^{er} avril, un contrat de crédit-bail immobilier concernant un immeuble de locaux commerciaux situé au 32 rue de Cambrai à Paris 19^e arrondissement.

La société Terreïs a repris ce contrat de crédit-bail en fusionnant avec Avenir & Investissement le 10 janvier 2011.

Après renégociation du contrat à effet au 1^{er} janvier 2007, les modalités sont les suivantes :

✓ Date de fin de contrat :	31 décembre 2018
✓ Durée du crédit-bail :	12 ans
✓ Taux d'intérêts :	Euribor 3 mois
✓ Redevances trimestrielles restant à payer au 31/12/2016 :	8
✓ Redevances hors taxes versées en 2016 :	547 K€
✓ Redevance hors taxes du 1 ^{er} trimestre 2017 à titre indicatif :	139 K€
✓ Valeur d'origine des biens pris en crédit-bail :	7 622 K€
✓ Valeur résiduelle :	0 K€

Les engagements financiers de ce crédit-bail au 31/12/2016 sont détaillés dans le tableau ci-dessous (en fonction de données variables provisoires) :

(en K€)	Montant des redevances des exercices précédents	Montant des redevances payées en 2016	Montant des redevances restant à verser à moins d'un an	Montant des redevances restant à verser à plus d'un an et moins de cinq ans
Crédit bail	11 150	547	556	580
Total	11 150	547	556	580

Le tableau ci-après retrace l'opération de crédit-bail susvisée comme s'il s'agissait d'une acquisition directe d'un immeuble à compter de la conclusion du contrat.

(en K€)	Valeur du bien	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice (1)	Cumul à la fin de l'exercice	Valeur nette
Terrain	2 668				2 668
Immeuble	4 955	-2 902	-125	-3 027	1 928
Total	7 622				4 596

(1) : Montant théorique sur la base d'une durée moyenne d'utilisation de l'immeuble de 40 ans.

XII. Analyse comparative des résultats

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Loyers bruts	63 574	67 537	-6%
Charges locatives supportées	-2 579	-2 576	0%
Honoraires de gérance et location	-1 580	-1 652	-4%
Total des loyers triple net	59 415	63 309	-6%
Charges de personnel	-440	-443	-1%
Charges externes	-2 306	-2 335	-1%
Impôts et taxes	-746	-1 119	-33%
Dotations aux amortissements et aux provisions	-33 046	-39 904	-17%
Autres produits et charges d'exploitation	-1 435	-1 068	34%
Résultat opérationnel courant	21 442	18 440	16%
Quote part résultat SCI	1 281	1 210	6%
Résultat de cessions d'immeubles de placement	25 584	25 730	-1%
Travaux de remplacements		-2 758	100%
Autres produits et charges opérationnels	-25	-39	-36%
Résultat opérationnel	48 282	42 583	13%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	802	649	24%
Coût de l'endettement financier	-26 518	-26 822	-1%
Résultat financier	-25 716	-26 173	-2%
Charge d'impôt	-13	-11	
Résultat net	22 553	16 399	38%

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société TERREIS, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note IV.9. « Immobilisations corporelles » de l'annexe, qui expose les conséquences du changement de méthode comptable lié aux nouvelles règles de comptabilisation des malis techniques prévues par le règlement de l'ANC n°2015-06.

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 portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le paragraphe « I.C. Immobilisations corporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la dépréciation des immobilisations corporelles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre et à nous assurer que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

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 vous signalons que la société n'a pas procédé à la désignation d'un organisme tiers indépendant chargé de la vérification des informations sociales, environnementales et sociétales présentées dans le rapport de gestion, prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 7 avril 2017
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Pierre FAUCON

INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR	100
Raison sociale de l'émetteur	100
Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	100
Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	100
Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable	100
Objet social	100
Politique de distribution des dividendes	100
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	101
Administration	101
Direction Générale	104
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES	106
Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions	106
Modification des droits des actionnaires	107
Assemblées générales	108
Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	110
Franchissements de seuils légaux	110
Stipulations particulières régissant les modifications du capital social	110
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	111
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	116
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	117
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET	120
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	122
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	123
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	124

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR

Raison sociale de l'émetteur

La Société a pour dénomination sociale « TERREÏS ».

Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 431 413 673.

Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

La Société a été constituée le 17 avril 2000 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans (99) ans expirant le 12 mai 2099.

Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable

Le siège social de la Société est situé à Paris (75008) – 29, rue Marbeuf. Son siège administratif est situé au Plessis Robinson (92350) – 11, avenue Paul Langevin (téléphone : 01 82 00 95 00).

La Société a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée et a été transformée en société anonyme le 29 septembre 2006. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés anonymes de droit français et par ses statuts.

Objet social

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant un objet social identique.

Par ailleurs, elle pourra également prendre à bail tous locaux, faire de la sous-location, prendre des participations ou des intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre, ayant un objet social identique, à titre exceptionnel aliéner, notamment par voie de cession ou apport, des actifs de la Société et plus généralement effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

Politique de distribution des dividendes

La Société a opté pour le versement en deux fois du dividende :

- un acompte sur la base des résultats semestriels,
- un solde versé à l'issue de l'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Administration

Par décision du Conseil d'administration en date du 13 mars 2012, la Société a décidé de se référer au Code Middelnext et de refondre sa charte de gouvernement d'entreprise.

Les principales stipulations de cette charte de gouvernement d'entreprise sont résumées ci-après.

Organisation du Conseil

L'administration de la Société est confiée à un Conseil d'administration composé de six membres au moins et de dix-huit au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi en cas de fusion. Le mandat des administrateurs est d'une durée de trois années, renouvelable.

Le nombre d'administrateurs personnes physiques et de représentants permanents de personnes morales âgées de plus de 75 ans ne pourra pas dépasser au 31 décembre de l'année, le tiers arrondi au chiffre immédiatement supérieur, des administrateurs en fonctions. Lorsque cette proportion est dépassée, le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil d'administration doit comprendre au moins deux membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels.

L'indépendance des administrateurs se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement.

Afin de qualifier d'indépendant l'un de ses membres, le conseil examine au cas par cas la situation de chacun des administrateurs au regard des critères suivants :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois années précédentes ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois années précédentes.

Sous réserve de justifier sa position, le Conseil d'administration peut toutefois estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus ne doit pas être qualifié d'indépendant et inversement.

Fonctionnement et pouvoirs du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est une instance collégiale qui représente collectivement l'ensemble des actionnaires et à qui s'impose l'obligation de prendre en compte en toutes circonstances l'intérêt social de l'entreprise.

En exerçant ses prérogatives légales, le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

En particulier, le Conseil d'administration :

- fixe le mode d'exercice de la direction générale de la Société, assumée soit par le président du conseil, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le conseil et portant le titre de directeur général ;
- désigne les mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise et contrôle leur gestion ;
- arrête le cas échéant, les limitations de pouvoir du directeur général et des directeurs généraux délégués ;
- examine et décide les opérations d'importance stratégique que ces opérations soient des investissements importants de croissance externe ou des opérations de restructuration interne ;

- approuve, préalablement à leur mise en œuvre, toutes opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise ;
- se tient informé de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements majeurs de la Société ;
- veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers à travers les comptes qu'il arrête et le rapport annuel ainsi qu'à l'occasion d'opérations importantes ;
- convoque et fixe l'ordre du jour des assemblées générales d'actionnaires ;
- examine les conventions réglementées et statue sur leur autorisation préalable ;
- arrête la liste des administrateurs considérés comme indépendants ;
- examine tout rapport destiné à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire des actionnaires ;
- procède aux contrôles et aux vérifications qu'il juge opportuns.

Enfin, au titre de son pouvoir de surveillance, le Conseil d'administration veille à la prise en compte et au respect des intérêts de tous les actionnaires et s'assure de la capacité de la direction générale de conduire l'entreprise de manière pérenne.

Les membres du Conseil d'administration exercent leurs fonctions avec loyauté et bonne foi, professionnalisme et implication.

Ils ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances.

Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce, ils doivent se considérer comme astreints au secret professionnel pour toute information non publique dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions. Ils s'engagent personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'ils reçoivent, des débats auxquels ils participent et des décisions prises.

Chaque membre du Conseil d'administration :

- s'engage à consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires,
- doit être assidu et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du conseil d'administration et des comités dont il est membre,
- s'informe sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- s'attache à mettre à jour les connaissances qui lui sont utiles pour le bon exercice de sa mission,
- est tenu de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'il estime indispensables à son information pour délibérer au sein du conseil d'administration en toute connaissance de cause,
- s'engage à informer le conseil de toute situation de conflit d'intérêt, direct ou indirect, même potentiel, avec la Société. Dans une telle situation, il s'abstient de participer au vote de toute délibération du conseil d'administration ainsi qu'à la discussion précédant ce vote,
- s'engage à informer le conseil d'administration de tout projet de convention devant être soumis à la procédure d'approbation des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce, préalablement à sa conclusion, et à communiquer au président du conseil d'administration les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales,
- s'engage à assister aux réunions de l'assemblée générale.

Chaque membre du Conseil d'administration s'interdit d'utiliser pour son profit personnel ou pour le profit de quiconque les informations privilégiées auxquelles il a accès. En particulier, lorsqu'il détient des informations non rendues publiques, il s'abstient de les utiliser pour effectuer ou faire effectuer par un tiers des opérations sur les titres de la Société.

Censeurs

Le Conseil d'administration peut nommer un ou plusieurs censeurs, personne physique ou morale, dont le nombre ne peut excéder trois (3). Les censeurs sont choisis en dehors des membres du Conseil d'administration, parmi les actionnaires ou en dehors d'eux. Ils sont soumis aux mêmes devoirs que les membres du Conseil d'administration.

Les censeurs sont nommés pour une durée de (3) ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du censeur intéressé. Les censeurs sont rééligibles.

Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration et prennent part aux délibérations avec voix consultatives, sans que toutefois leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations. Ils peuvent formuler toutes observations qu'ils jugent nécessaires, à l'occasion des réunions du Conseil d'administration. Les censeurs sont à la disposition du Conseil d'administration et de son Président pour fournir leur avis sur les questions de tous ordres. Ils peuvent être chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou le Président du Conseil soumet, pour avis, à leur examen.

La rémunération des censeurs est déterminée par le Conseil d'administration.

Comités spécialisés

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création des trois comités suivants.

- Comité d'investissement

Le Comité d'investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations.

Le Comité d'investissement se réunit au moins une fois par mois et chaque fois qu'il l'estime nécessaire, et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission.

Ce Comité est composé de 4 membres : Jacky Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, Olivier Froc et Jacques Soyer.

- Comité d'audit et de suivi des risques

Le Comité d'audit et de suivi des risques aide le Conseil d'administration à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de la Société et à la qualité de l'information délivrée. Il a notamment pour mission, à l'occasion de l'établissement des comptes sociaux et consolidés, établis sur une base tant annuelle que semestrielle, ainsi que lors de la préparation de toute délibération concernant les comptes de la Société ou du groupe de formuler toute recommandation ou proposition au Conseil d'administration et dans les domaines décrits ci-après :

- En ce qui concerne les comptes :
 - les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société et le groupe,
 - les comptes sociaux et consolidés annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi,
 - la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les commissaires aux comptes,
 - les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent.
- En ce qui concerne le contrôle externe :
 - la procédure de choix des commissaires aux comptes,
 - le niveau et la répartition des honoraires des commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en-dehors de leur mission de contrôle des comptes.
- En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :
 - il veille à l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information,
 - il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit internes ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs,
 - il contrôle les principaux risques financiers de la Société.

Sont membres du Comité d'Audit : François Lopicard, Valérie Guillen et Michel Pratoucy.

- Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

- toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration,
- toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants,
- tous projets de révocation et de nomination des dirigeants,
- les cas de succession en cas de vacance imprévisible,
- la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des nominations et des rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Compte tenu de l'effectif de la Société et de l'externalisation de certaines tâches auprès des administrateurs de biens et d'Ovalto qui, en leur qualité de prestataire de services, contrôlent les principaux risques auxquels est exposé la Société, les fonctions du Comité des nominations et des rémunérations ont été exercées par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Rémunération du Conseil d'administration

Il peut être attribué aux administrateurs une rémunération fixe annuelle dont l'importance globale est déterminée par l'assemblée générale ordinaire. Sa répartition en jetons de présence est faite par le Conseil d'administration, dans les proportions qu'il fixe librement en prenant éventuellement en considération la participation des administrateurs à l'un des comités qu'il a créé. La rémunération des censeurs est déterminée par le Conseil d'administration.

Direction Générale

Modalités d'exercice

Conformément aux dispositions statutaires, la direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante-quinze ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de 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. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires.

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

Cumul des mandats

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de Directeur Général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES

Les informations présentées ci-dessous sont principalement extraites des dispositions statutaires.

Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

Sous réserve des stipulations des articles 11.2 et 11.3, des statuts ci-après relatées, chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Aucune action ne peut se voir conférer un droit de vote double.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires de toute catégorie.

Il existe des actions de préférence dont les droits et caractéristiques sont les suivants en vertu de l'article 11.2 des statuts :

- les actions de préférence confèrent à leurs titulaires un droit à un dividende prioritaire (précipitaire) par rapport aux actions ordinaires, de 0,18 euro par action. Le dividende prioritaire est stipulé non cumulatif (si les postes distribuables de l'exercice n'en permettent pas le paiement intégral, les titulaires d'actions de préférence ne peuvent définitivement plus réclamer le paiement de la partie non versée au titre des exercices ultérieurs) ;
- les actions de préférence seront automatiquement converties en actions ordinaires et perdront ainsi ipso facto leurs droits particuliers en cas de transfert de quelque manière que ce soit de leur pleine propriété ou de leur usufruit ou de décès de leur titulaire ;
- en cas de démembrement de la propriété des actions de préférence et dans l'hypothèse où la propriété desdites actions serait remembrée entre les mains du nu-propriétaire, les actions remembrées seront automatiquement converties en actions ordinaires et perdront ainsi ipso facto leurs droits particuliers ;
- les actions de préférence seront inscrites au nominatif pur au nom du propriétaire ou du nu-propriétaire selon le cas et ne seront pas admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris ;
- tout droit attaché aux actions de la Société et conférant aux titulaires d'actions de préférence le droit de souscrire ou de se voir attribuer de quelque manière que ce soit des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à raison de leurs actions de préférence (notamment le droit préférentiel de souscription ou le droit de percevoir le dividende sous la forme d'actions nouvelles) sera susceptible de donner lieu exclusivement à la remise d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, sauf dans l'hypothèse d'une création d'actions nouvelles résultant d'une division de la valeur nominale des actions. Dans ce dernier cas, le montant du dividende prioritaire attaché aux actions de préférence sera ajusté en conséquence ;
- chaque titulaire d'actions de préférence peut à tout moment demander la conversion de tout ou partie de ses actions de préférence en actions ordinaires, moyennant le versement par la Société d'une prime de conversion calculée sur la base d'une table actuarielle établie par le Conseil d'administration une fois par an ; et
- la Société demandera l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris des actions issues de la conversion des actions de préférence à la suite de tout transfert, du décès de leur titulaire ou d'une demande de conversion par un titulaire.

En outre, il existe des actions de préférence 2 d'une valeur nominale de deux euros dont les droits et caractéristiques sont les suivants en vertu de l'article 11.3 des statuts :

- les actions de préférence 2 comprennent un droit de vote proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent ;
- les actions de préférence 2 sont inscrites au nominatif pur et non admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris ;
- en cas de conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires, la Société demandera l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris desdites actions ordinaires ;
- en cas de conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires, l'augmentation de capital qui pourrait, le cas échéant, résulter du ratio de conversion des actions de préférence 2 sera effectuée via une incorporation de primes ou de réserves disponibles ;
- entre la date d'émission et la date de leur conversion, les actions de préférence 2 ne donneront pas droit aux dividendes versés par la Société ;
- en cas de liquidation judiciaire ou amiable de la Société, les titulaires d'actions de préférence 2 non converties en actions ordinaires ne percevront aucun montant par action de préférence 2, sous réserve du nominal des actions de préférence 2 versé au titre du remboursement du nominal ;
- en cas de dissolution sans liquidation de la Société, les titulaires d'actions de préférence 2 non converties en actions ordinaires ne percevront aucun montant par action de préférence 2, sous réserve du nominal des actions de préférence 2 versé au titre du remboursement du nominal ;
- les actions de préférence 2 seront automatiquement converties en actions ordinaires de la Société dans les cas suivants :

a. Au 31 décembre 2014

Dans l'hypothèse où la valeur de l'action ordinaire Terreïs, telle que résultant de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2014, se situerait à un niveau supérieur de 10% par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors la moitié des actions de préférence 2 serait convertie en actions ordinaires de la Société selon une parité de conversion d'une action de préférence 2 pour deux actions ordinaires. Les actions de préférence 2 non converties seraient conservées.

A défaut de progression d'au moins 10% de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2014 par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors la moitié des actions de préférence 2 sera convertie sur la base d'une action ordinaire pour 25.000 actions de préférence 2, les actions de préférence 2 non converties étant conservées.

b. Au 31 décembre 2018

Dans l'hypothèse où la valeur de l'action ordinaire Terreïs, telle que résultant de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2018, a progressé de plus de 10% par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors les actions de préférence 2 non encore converties à cette date le seront en actions ordinaires de la Société selon une parité de conversion telle qu'à (a) 10% de progression de l'ANR, toutes les actions de préférence 2 non converties seront converties ensemble en une action ordinaire et à (b) 25% de progression de l'ANR, toutes les actions de préférence 2 non converties seront converties ensemble en un nombre d'actions ordinaires égal à deux fois le nombre d'actions de préférence 2 non converties, la parité de conversion variant globalement linéairement entre ces deux bornes et les éventuels rompus étant calculés sur chaque bloc d'actions détenues par des porteurs distincts.

A défaut de progression d'au moins 10% de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2018 par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors toutes les actions de préférence 2 non encore converties à cette date le seront sur la base d'une action ordinaire pour 25.000 actions de préférence 2.

c. Ajustement du calcul de l'ANR de référence

Il sera tenu compte des opérations portant sur le capital de la Société intervenues jusqu'au 31 décembre 2014 et entraînant une modification du nombre d'actions de la Société de plus de 5% (une « Opération ») pour ajuster, en cas de réalisation d'une Opération, l'ANR par action au 31 décembre 2013 auquel sera substitué celui ressortant de la dernière Opération intervenue.

Modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société. Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

Assemblées générales

- Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

- Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

- Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

- Accès aux Assemblées - Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Toutefois, le droit de participer, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées est subordonné à l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Un actionnaire peut également adresser à la Société une procuration sans indication de mandataire. Dans ce cas, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

Les propriétaires de titres visés au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de Commerce peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Tout actionnaire peut voter à distance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance, soit sous forme de courrier écrit, soit, sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, par voie électronique.

- Feuille de présence - Bureaux - Procès-verbaux

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par les dispositions légales et réglementaires.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote à distance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

Le bureau, ainsi composé du Président de l'Assemblée et de deux scrutateurs, désigne, à la majorité de ses membres, un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

- Quorum - Vote

Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les Assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote à distance, il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la Société moins de trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

- Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant à distance.

- Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile ou commerciale.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué, étant entendu que les engagements des actionnaires peuvent être augmentés par décision unanime de ceux-ci.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure d'un mois au plus de celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Il n'existe aucune disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle. Toutefois, la structure de l'actionnariat de Terreïs rendra difficile sa prise de contrôle dans la mesure où Jacky Lorenzetti et Ovalto contrôlent 54,01% du capital.

Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la Société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 25 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, si la Société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Toute personne physique ou morale est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance.

Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L 233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L 233-1 4 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le présent rapport est établi en conformité avec l'article L.225-37 dernier alinéa du Code du commerce. Il a pour objectif de rendre compte :

- de la composition, de la préparation et de l'organisation des travaux du Conseil d'administration ;
- des principes et règles adoptés pour la détermination de la rémunération des mandataires sociaux ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Composition, préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

• Composition

Le Conseil est composé de huit (8) administrateurs. Au 31 décembre 2016, les membres du Conseil sont les suivants :

- Jacky Lorenzetti, Président
- Fabrice Paget-Domet, Directeur Général
- Sophie Alard
- Valérie Guillen
- François Lepicard
- Bathilde Lorenzetti
- Michel Pratoucy
- La société Ovalto, représentée par Olivier Froc.

Chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société. La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) ans.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par nos administrateurs figure en annexe du rapport de gestion du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit comprendre au moins deux membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels (recommandation Middlednext).

Deux administrateurs remplissent les critères repris par le code Middlednext pour justifier l'indépendance des membres du Conseil. Il s'agit de Valérie Guillen et Michel Pratoucy.

Aucun membre du Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

• Modalités d'organisation et de fonctionnement

Le Conseil d'administration est régulièrement amené à délibérer et à statuer sur la politique de la Société, notamment au regard du choix des acquisitions foncières et de la stratégie de rapprochement avec d'autres structures foncières. Il s'assure également de l'absence de dysfonctionnements graves.

Le Président, ou à défaut, le Directeur Général convoque le Conseil et dirige les débats.

Les convocations sont faites par écrit ou courrier électronique dans un délai raisonnable.

La programmation des dates du Conseil est faite en début d'année afin d'assurer une bonne et complète information des administrateurs, étant précisé que si un sujet d'importance survient, nécessitant une décision du Conseil, celui-ci sera convoqué en dehors des dates initialement fixées.

Un dossier détaillant le contenu des sujets à l'ordre du jour, préparé par le Directeur Général, est remis avant la séance. En outre, le Président s'efforce de communiquer à chaque administrateur tous documents nécessaires préalablement à la tenue du Conseil pour leur permettre de préparer les réunions.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

- **Activité du Conseil au cours de l'année 2016**

Le Conseil d'administration s'est réuni sept (7) fois en 2016.

Les Commissaires aux comptes, dûment convoqués, étaient présents lors des séances où l'arrêté des comptes semestriels et annuels figurait à l'ordre du jour.

Outre les sujets récurrents relevant du Conseil d'administration (arrêté des comptes annuels et semestriels, convocation de l'Assemblée Générale...), l'ordre du jour de ces réunions a notamment inclus en 2016 :

- Les comptes rendus du Comité d'Investissement
- Le réexamen annuel des conventions réglementées
- L'examen du business plan
- Les garanties bancaires.

Les réunions et décisions du Conseil sont formalisées dans des procès-verbaux établis à l'issue de chaque séance et signés ensuite par le Président et un administrateur.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions. Le taux de participation des administrateurs et censeurs présents ou représentés a été de 90,3 %.

- **Comités spécifiques**

Le Conseil a décidé de s'assurer le concours de comités spécialisés et a ainsi institué un Comité d'investissement et un Comité d'audit et de suivi des risques.

La composition du Comité d'investissement a été modifiée par décision du Conseil en date du 29 avril 2014.

Ses membres sont : Jacky Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, Olivier Froc et Jacques Soyer.

Il se réunit au moins une fois par mois pour étudier les projets d'investissement, les modalités de leur réalisation et les décisions éventuelles d'arbitrage du patrimoine.

La composition du Comité d'audit et de suivi des risques a été modifiée par décision du Conseil en date du 6 mai 2015.

Ses membres sont : François Lepicard, Valérie Guillen et Michel Pratoucy.

Sa mission consiste à assister le Conseil dans :

- l'analyse des comptes sociaux et consolidés,
- la connaissance du système de contrôle interne,
- l'examen avec les auditeurs externes de l'étendue et des résultats de leur contrôle,
- la réalisation de l'information financière.

Dans l'exercice de sa mission durant l'année 2016, le Comité d'audit s'est appuyé sur une documentation comptable et financière comportant les états financiers classiques et des notes de synthèse explicitant certaines rubriques.

Il s'est réuni trois (3) fois durant l'année 2016. Il a notamment entendu le rapport des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission d'audit sur les comptes annuels et semestriels.

Dans le cadre de sa mission concernant le contrôle interne, le Comité d'Audit a examiné (i) les procédures conduisant à l'élaboration d'un tableau de contrôle interne et (ii) l'évolution des négociations avec les établissements financiers prêteurs au sujet de la modification du ratio financier DSCR..

Il en a été rendu compte au Conseil d'administration.

En outre le Comité d'investissement, auquel participe également Jacques Ferran en sa qualité de Censeur, se réunit en moyenne toutes les trois semaines pour s'assurer du correct suivi :

- des processus d'acquisitions décidées par le Comité d'investissement
- des éventuels arbitrages proposés
- de la gestion des locaux vacants
- du traitement des impayés

et contrôler l'organisation générale et les sous-traitants pour la partie gestion locative. Il contrôle en outre la bonne marche de Terreïs Real Estate et d'Imodam.

- **Limitations éventuelles apportées aux pouvoirs du Directeur Général**

Le Conseil d'administration du 29 avril 2014 a renouvelé le mandat du Directeur Général de Fabrice Paget-Domet pour la durée de son mandat d'administrateur.

Les pouvoirs qui lui sont attribués résultent de la loi et de l'article 17.2 des statuts qui stipule :

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

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

En conséquence, Fabrice Paget-Domet conserve tous pouvoirs à l'effet d'engager la Société dans l'acquisition et la vente de biens immobiliers, la souscription de prêts bancaires et la constitution de garanties auprès d'établissements de crédit.

Principes et règles adoptés pour la détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Dans le cadre de la détermination de la rémunération globale des dirigeants sociaux, le Conseil d'administration doit prendre en compte les principes suivants :

- Exhaustivité : la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants doit être exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stock options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération.
- Équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise.
- Benchmark : cette rémunération doit être appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la Société.
- Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise.
- Lisibilité des règles : les règles doivent être simples et transparentes ; les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou, le cas échéant, pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites, doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicables et, autant que possible, pérennes.
- Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.
- Transparence : l'information annuelle des actionnaires sur les rémunérations perçues par les dirigeants est effectuée conformément à la réglementation applicable

Dans le cas de Terreïs, seuls Olivier Froc, représentant permanent d'Ovalto, et Fabrice Paget-Domet, Directeur Général, perçoivent une rémunération de la Société.

La rémunération de Fabrice Paget-Domet a été votée par le Conseil d'administration du 13 mai 2008 qui a déterminé une rémunération annuelle fixe brute. Celle-ci a été revue en 2011. Il n'est pas stipulé de rémunération variable ni d'avantages particuliers notamment en matière de retraite.

La rémunération d'Olivier Froc est liée à son contrat de travail de « Responsable de la communication financière », fonction qu'il exerçait antérieurement à sa nomination en qualité de représentant permanent d'Ovalto au sein du Conseil d'administration de Terreïs.

Les autres administrateurs ne perçoivent pas d'autre rémunération de la Société que celle représentée par les jetons de présence.

Le rapport de gestion, composante du document de référence de l'exercice 2016 élaboré par la Direction présente le détail des rémunérations des mandataires sociaux selon les recommandations de l'AMF.

Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

La Société a retenu le cadre de référence AMF du contrôle interne à savoir :

« Le contrôle interne est un dispositif de la Société, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité, qui vise à assurer :

- la conformité aux lois et aux règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ou le Directoire ;
- le bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs ;
- la fiabilité des informations financières (...). »

Les textes auxquels se réfèrent Terreïs en matière de contrôle interne sont les suivants :

Traitant du bail commercial :

Code du Commerce :

Partie législative : Article L.145-1 à L.145-60

Partie réglementaire : Article R.145-1 à R.145-33

Traitant de l'organisation de la copropriété :

Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Décret 67-223 du 17 mars 1967

Traitant de la publicité foncière :

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

- **Fonctionnement de la Société**

Le fonctionnement de la Société est articulé autour du Président et du Directeur Général. Ces derniers sont également membres du Comité d'Investissement.

La décision d'investissement est prise par le Comité d'investissement et mise en œuvre par le Directeur Général aidé d'un collaborateur qualifié.

En outre, la Société fonctionne dans le cadre de délégations formalisées et appropriées :

- pour la gestion des biens immobiliers confiés principalement à Imodam ;
- pour le traitement de l'information comptable, financière et juridique confiée à Ovalto.

Des conventions matérialisent ces délégations.

Quant à la formalisation des acquisitions d'immeubles elle est assurée par un Office Notarial.

D'autre part, un Comité élargi constitué autour du Président se tient hebdomadairement pour examiner les différents aspects de l'évolution de la vie de la Société : acquisitions, cessions, baux, renouvellement des baux, travaux (avec la participation de l'Architecte), suivi du patrimoine...

Cette réunion hebdomadaire constitue le premier échelon du contrôle interne au sein de la Société.

Les moyens et procédures mis en place pour atteindre les objectifs de la Société en matière de contrôle interne ont permis de couvrir les principaux risques suivants :

- **Risques liés à la protection des actifs**

Les immeubles, qu'ils soient détenus en direct ou par le canal de SCI, sont assurés dans le cadre d'une police propriétaire non occupant.

Pour les biens détenus dans le cadre d'une copropriété la Société s'assure auprès du Syndic que l'immeuble est bien assuré.

La Société s'assure également que l'obligation faite au locataire dans le cadre du bail d'assurer les risques locatifs a bien été respectée.

En cas de travaux importants il est souscrit une assurance dommage ouvrage.

Enfin, les contrôles techniques permettent de s'assurer régulièrement de la conformité des installations techniques au regard de la sécurité et du risque incendie notamment.

- **Procédure de contrôle interne liées à la gestion locative**

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles et principalement Imodam.

Il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif.

Les loyers sont chiffrés dans le cadre du Comité d'Investissement. Les actualisations à la charge du gérant d'immeubles sont vérifiées par la Gestionnaire qualifiée de la Société.

- **Risques juridiques et contentieux**

L'activité de la Société implique la signature de contrats d'acquisition et de cession de biens immobiliers. Ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société Terreïs.

La conformité aux normes relatives à l'environnement est vérifiée par les notaires à chaque transaction. La Société fait appel à des spécialistes agréés pour procéder aux contrôles et recherches nécessaires.

Les contentieux, peu nombreux, sont suivis par le Directeur Général en lien avec Imodam et défendus par des avocats.

- **Procédures comptables et financières**

Il est rappelé que le traitement de l'information comptable et financière est assuré par Ovalto. Dans ce cadre, les données comptables relatives à la gestion des biens sont transmises trimestriellement par les gérants d'immeubles au service comptable concerné qui assure la production des comptes sociaux et consolidés de la Société.

Les états financiers de la Société sont préparés en conformité avec les règles et principes IFRS.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction Générale particulièrement sur deux aspects :

- budgétaire
- sur la conformité des loyers facturés avec les baux.

Les comptes consolidés du groupe sont préparés en conformité avec les règles et principes I.F.R.S. S'agissant pour la quasi-totalité des sociétés composant le périmètre de consolidation de sociétés civiles détenues à 100% par Terreïs et ayant la même activité, la méthode utilisée est celle de l'intégration globale.

L'ensemble des entités du groupe utilise le même système d'information et leurs états financiers sont préparés comme pour Terreïs par le département comptable d'Ovalto ce qui induit une homogénéité du traitement de l'information comptable.

Les comptes sociaux et consolidés sont revus semestriellement (revue limitée) et annuellement (audit) par les Commissaires aux comptes.

Ils sont également examinés par le Comité d'Audit.

- **Communication financière**

Elle est placée sous la responsabilité du Directeur Général qui contrôle les informations avant leur diffusion.

L'information réglementée donne lieu à l'établissement d'un calendrier prévisionnel communiqué au marché.

La Société établit chaque année un document de référence.

Le Président du Conseil

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société TERREÏS et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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 le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 7 avril 2017
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Pierre FAUCON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvées 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé 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.

II - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention d'animation conclue avec OVALTO :**

Date du Conseil l'ayant autorisée : 3 janvier 2007.

Personnes concernées

Jacky Lorenzetti : Président du Conseil d'administration de TERREÏS, et Président du Conseil de Surveillance d'OVALTO

Olivier Froc : Représentant permanent d'OVALTO au conseil d'administration de TERREÏS, et Président du Directoire d'OVALTO.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société OVALTO, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

Une convention d'animation a été conclue avec la société OVALTO définissant son rôle, ses missions à accomplir pour le compte de TERREÏS et leurs modalités d'exécution.

Modalités

Les missions sont conduites par OVALTO avec l'assistance de son comité stratégique.

La convention est conclue pour une durée indéterminée ; elle ne fait l'objet d'aucune rémunération.

▪ **Convention de subordination conclue avec OVALTO :**

Date du Conseil l'ayant autorisée : 8 octobre 2014.

Personnes concernées

Jacky Lorenzetti : Président du Conseil d'administration de TERREÏS, et Président du Conseil de Surveillance d'OVALTO

Olivier Froc : Représentant permanent d'OVALTO au conseil d'administration de TERREÏS, et Président du Directoire d'OVALTO.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société OVALTO, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

Convention ayant pour objet principal d'organiser entre :

- NATIXIS et LCL - LE CREDIT LYONNAIS et le CREDIT FONCIER DE FRANCE, en qualité de prêteurs syndiqués de TERREÏS,
- OVALTO,
- ainsi que toute autre personne qui adhérerait à ladite convention dans les termes prévus à la Convention de Subordination,

les modalités d'exercice de leurs droits respectifs en qualité de créanciers de TERREÏS, en prévoyant que les sommes dues au titre d'un Contrat de Prêt de 150.000.000 euros octroyé par NATIXIS, LCL et le CREDIT FONCIER DE FRANCE à TERREÏS seront payées et remboursées, par priorité, préférence et antériorité aux sommes dues à la société OVALTO ou à toute autre personne qui adhérerait à la Convention de Subordination.

Modalités

La convention est conclue jusqu'à complet remboursement des sommes dues au titre du prêt ; elle ne fait l'objet d'aucune rémunération. Au 31 décembre 2016, les sommes dues par TERREÏS à NATIXIS, LCL et le CREDIT FONCIER DE France s'élèvent à 150.000.000 euros. Les 22.058.511 euros dus à OVALTO au 31 décembre 2015 ont été intégralement remboursés sur l'exercice.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

▪ **Convention de transfert de garantie conclue avec OVALTO**

Date du Conseil l'ayant autorisée : 21 janvier 2011.

Personnes concernées

Jacky Lorenzetti : Président du Conseil d'administration de TERREÏS, et Président du Conseil de Surveillance d'OVALTO.

Olivier Froc : Représentant permanent d'OVALTO au conseil d'administration de TERREÏS, et Président du Directoire d'OVALTO.

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société OVALTO, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

OVALTO a transféré à votre Société à l'occasion d'un apport de titres de la société DAB EXPANSION qu'elle avait effectué à votre société, le bénéfice de l'ensemble des déclarations et garanties consenties par OVALTO ou par les cédants de la société DAB EXPANSION, société qu'OVALTO avait auparavant acquise.

Aussi, votre Société s'engage à supporter les charges et obligations souscrites par OVALTO à l'égard des cédants au titre des compléments de prix d'acquisition de la société DAB EXPANSION, laquelle a été absorbée par votre Société le 10 janvier 2011

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 7 avril 2017
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Pierre FAUCON

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET

Le portefeuille de la Société et de ses filiales est évalué chaque année par un expert indépendant, la société BNP Paribas Real Estate. Un seul expert indépendant a été sélectionné pour éviter le risque de divergences trop importantes sur l'évaluation individuelle de chaque bien.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

Au plan national :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne publié en février 2000
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée,
- les principes posés par le code déontologique des SIIC

Au plan international :

- les « European valuation standards » normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations),
- le « Appraisal and valuation manuel » de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS),
- les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

Les méthodes retenues par l'expert indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE, pour l'estimation des immeubles, sont les suivantes :

- la capitalisation du revenu locatif : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché correspondantes. Le taux de rendement résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.
- par comparaison directe avec des cas similaires, obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Ces deux méthodes ne sont pas applicables à chaque immeuble indifféremment, en fonction de leur nature ou de leur condition d'occupation. En effet, la première méthode est davantage appropriée à l'estimation d'immeubles acquis par des investisseurs, dont la préoccupation première consiste à obtenir la rentabilité optimale d'un capital investi.

Celle-ci peut avoir une double origine :

- le rendement locatif régulier ;
- l'espoir de plus-value à terme.

Chaque investisseur peut en fonction de ses besoins propres, privilégier l'une ou l'autre de ces deux composantes sachant qu'en règle générale, le rendement locatif est d'autant plus élevé que la plus-value à terme est moins assurée.

Cette méthode convient en conséquence essentiellement aux immeubles commerciaux (bureaux, entrepôts, murs de boutiques ...) dont le rendement est en général plus élevé, et que les utilisateurs évitent autant que possible d'acquérir pour éviter de grever leur trésorerie ainsi qu'à certains immeubles collectifs d'habitation.

Les locaux d'habitation, d'une manière plus générale, amènent plutôt à retenir la méthode d'estimation par comparaison directe, mieux adaptée au marché dans lequel ils s'inscrivent, que les acquéreurs potentiels soient marchands de biens, utilisateurs, ou promoteurs, lorsque la part foncière de ces immeubles justifie leur intérêt.

Dans de nombreux cas cependant les deux méthodes peuvent être recoupées pour aboutir à une valeur intermédiaire traduisant au mieux les tendances du marché.

L'estimation des différents immeubles par BNP Paribas Real Estate a été effectuée en prenant chaque immeuble isolément. Ces estimations sont en conséquence différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot (une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail).

Pour ses travaux BNP Paribas Real Estate a facturé 112.415 € d'honoraires HT (contre 83.710 € en 2015). Il est précisé qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, Terreïs a procédé à deux expertises de l'ensemble de son patrimoine immobilier, l'une au 30 juin 2016 pour l'établissement de sa situation semestrielle et l'autre au 31 décembre 2016 pour sa clôture annuelle.

Seul le patrimoine de la société Terreïs a été expertisé par BNP Paribas Real Estate, à l'exclusion du patrimoine de la société Terreïs Valorisation.

Le rendement du patrimoine sur la base des expertises 2016 est le suivant :

	2016				Rappel 2015
	Nbre m ²	Valeur HD M€	Loyers M€	Rendement / Valeur €/m ²	
Tertiaire Paris	139 228	1 677	64	3,8 %	4,4 %
<i>Dont Paris QCA</i>	<i>113 002</i>	<i>1 496</i>	<i>55</i>	<i>3,7 %</i>	<i>4,3 %</i>
Résidentiel Paris	17 160	162	4	9 457 €	9 361 €

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site internet de Terreïs (<http://www.terreis.fr>) et sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au lieu de direction administrative de la Société au Plessis Robinson (92350) – 11, avenue Paul Langevin.

En application de l'article 28 du règlement n°809/2004 du 24 avril 2004 de la commission européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2014 déposé sous le numéro D.15-0321 auprès de l'AMF le 10 avril 2015 ;
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2015 déposé sous le numéro D. 16-0290 auprès de l'AMF le 6 avril 2016.

RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

Le Commissariat aux comptes est assuré par les sociétés SOFIDEEC BAKER TILLY dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que par la société DELOITTE ET ASSOCIES dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes titulaires :

SOFIDEEC BAKER TILLY
Représentée par Pierre FAUCON
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Date de nomination : 17 avril 2000

DELOITTE ET ASSOCIES
Représentée par Christophe POSTEL-VINAY
185, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 14 mai 2013

Commissaires aux comptes suppléants :

Christophe BRUANT
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Date de nomination : 10 mai 2012

BEAS
195, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 14 mai 2013

DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

« 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 qu'à ma connaissance les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de Terreïs et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de Terreïs et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

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. »

Fabrice PAGET-DOMET
Directeur Général

TABLE DE CONCORDANCE

Règlement CE n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004

	Rubriques du document de référence	pages
1	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Nom et fonction des personnes responsables du document de référence	124
1.2	Déclaration des personnes responsables du document de référence	124
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	123
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été redésignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants	Non applicable
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période intermédiaire ultérieure, dans la même monnaie.	9, 12 à 17
3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies	Non applicable
4	FACTEURS DE RISQUE	30 à 37, 59 à 61
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la société	6
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	100
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	100
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	100
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire)	100
5.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	52, 81 et 82
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement	52, 81 et 82
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur en cours	Non applicable
5.2.3	Principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes	Non applicable
6	APERCU DES ACTIVITES	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	7, 12 à 16, 52 à 58
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Non applicable
6.2	Principaux marchés	6, 12 à 13, 61 à 62
6.3	Mention des événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	Non applicable
6.4	Information résumée sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication, si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées	40
6.5	Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	7
7	ORGANIGRAMME	
7.1	Description sommaire du groupe et de la place qu'y occupe l'émetteur	8
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	8, 58 et 94

8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus	12 à 14, 62 à 63, 85
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	40 à 41
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
9.1	Situation financière	15 à 16
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	15 à 16
9.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	12 à 16, 61 à 63, 82
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	30 à 37, 59 à 61
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	51
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	50
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	15, 67 à 69, 90 à 92
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Non applicable
10.5	Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	Non applicable
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	40
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	12 à 16
12.2	Tendance connue, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Non applicable
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	Non applicable
13.1	Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	
13.2	Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants, stipulant que, de l'avis de ces comptables ou contrôleurs légaux indépendants, la prévision ou l'estimation du bénéfice a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision ou estimation est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur	
13.3	Prévision ou estimation du bénéfice élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques	
13.4	Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice incluse dans un prospectus toujours pendant est, ou non, encore valable à la date du document de référence et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	
14.1	Identification des mandataires sociaux	22 à 29, 111
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	22

15	REMUNERATION ET AVANTAGES	
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par les mandataires sociaux	23 à 24, 73 et 95
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Non applicable
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1	Date d'expiration du mandat actuel des mandataires sociaux, le cas échéant, et la période durant laquelle ils sont restés en fonction	22
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou déclaration négative appropriée	38 à 39, 73 à 74, 95
16.3	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent	103 et 112
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine. Lorsque l'émetteur ne s'y conforme pas, la déclaration doit être assortie d'une explication	101
17	SALARIES	
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document de référence (changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, répartition des salariés par principal type d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, nombre moyen des travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent	41 à 42, 62 et 83
17.2	Participations et stock options	Non applicable
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Non applicable
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, indication du nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou, en l'absence de telles personnes, fournir une déclaration négative appropriée	20
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	19, 106 à 107
18.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive	20
18.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	21
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	38 à 39
20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	
20.1	Informations financières historiques	9
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers	44 à 74, 77 à 96
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	75 à 76, 97 à 98
20.4.2	Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux.	Non applicable

20.4.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées	Non applicable
20.5	Date des dernières informations financières	122
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	17 et 100
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	34
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	12 à 16
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit	19
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Non applicable
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	21, 33, 67 et 87
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Non applicable
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	21
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	Non applicable
21.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	20, 67 et 89
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social de l'émetteur	100
21.2.2	Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	101 à 105
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	106 à 107
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention	107
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission	108 à 109
21.2.6	Description sommairement de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	110
21.2.7	Indication, le cas échéant, de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	110
21.2.8	Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	Non applicable
22	CONTRATS IMPORTANTS	38 à 39
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	
23.1	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	120 à 121
23.2	Information provenant d'une tierce partie	Non applicable
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	122
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	58 et 94

Le présent document de référence intègre tous les éléments du rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à l'article 222-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Une table de concordance entre les documents mentionnés à l'article 222-3 du règlement général de l'AMF et les rubriques du document de référence figure ci-après.

Rapport financier annuel	pages
Comptes annuels	77 à 96
Comptes consolidés	47 à 74
Rapport de gestion comportant les informations mentionnées aux articles L. 225-100, L. 225-100-2, L. 225-100-3, au deuxième alinéa de l'article L. 225-211 du code de commerce	11 à 43, 100 à 110
Déclaration de la personne responsable du document	124
Le rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels	97 à 98
Le rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés	75 à 76