TERREÏS

DOCUMENT DE REFERENCE 2017

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 avril 2018, 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 contient tous les éléments du rapport financier annuel. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. .

SOMMAIRE

1 PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES 5

MESSAGE DU PRESIDENT ... 6
HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE ... 7
MARCHE IMMOBILIER ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL ... 8
POSITIONNEMENT STRATEGIQUE ... 11
ORGANIGRAMME ... 13
CHIFFRES CLES ... 14
FICHE SIGNALETIQUE ... 15

2 RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017 16

2.1 ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE ... 17
2.2 INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE ... 22
2.3 PERSPECTIVES D'AVENIR ... 25
2.4 RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE ... 26
2.5 FACTEURS DE RISQUE ... 27
2.6 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE ... 31
2.7 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES ... 36

3 ETATS FINANCIERS 2017 37

3.1 COMPTES CONSOLIDES 2017 ... 39

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE ... 39
I. Compte de résultat consolidé ... 39
II. Autres éléments du résultat global ... 40
II. BILAN CONSOLIDE ... 41
III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE ... 42
IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES ... 43
V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ... 44
I. Evénements significatifs de la période ... 44
II. Principes comptables ... 46
A. Textes appliqués ... 46
B. Regroupement d'entreprises ... 46
C. Définition de l'activité courante du groupe ... 47
D. Estimations et jugements comptables déterminants ... 47
III. Périmètre et méthodes de consolidation ... 48
IV. Notes au compte de résultat consolidé ... 49
V. Notes au bilan consolidé ... 53
VI. Notes au tableau de flux de trésorerie ... 65
VII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels ... 67
VIII. Evènements postérieurs au 31 décembre 2017 ... 68
IX. Parties liées et entreprises liées ... 69

X. Rémunération des commissaires aux comptes ... 70
3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ... 71
3.3 COMPTES SOCIAUX 2017 ... 75
I. COMPTE DE RESULTAT ... 75
II. BILAN ... 76
III. ANNEXE ... 77
I. Règles et méthodes comptables ... 77
A. Principes comptables ... 77
B. Immobilisations incorporelles ... 77
C. Immobilisations corporelles ... 77
D. Immobilisations financières ... 78
E. Créances clients et comptes rattachés ... 78
F. Valeurs mobilières de placement ... 78
G. Impôt sur les bénéfices ... 78
H. Provisions ... 79
I. Instruments financiers ... 79
J. Comptabilisation des résultats des SCI ... 79
K. Emprunts bancaires ... 79
L. Reconnaissance du revenu ... 79
M. Estimations et jugements comptables déterminants ... 79
N. Changement de méthodes de présentation ... 79
II. Evénements significatifs de l'exercice ... 81
III. Notes au compte de résultat ... 83
IV. Notes au bilan ... 86
V. Engagements hors bilan ... 96
VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2017 ... 96
VII. Liste des filiales et participations ... 97
VIII. Entreprises liées ... 98
IX. Rémunération des organes de direction et d'Administration ... 98
X. Relations avec les parties liées ... 98
XI. Rémunération des commissaires aux comptes ... 99
XII. Crédit-bail ... 99
3.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX ... 100

4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 104

4.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DE REFERENCE ... 105
4.2 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ... 106
4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ... 115
4.4 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ... 120
4.5 INFORMATIONS CONCERNANT LES CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES ... 123
4.6 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT ... 125
4.7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES ... 128
4.8 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE ... 134

5 AUTRES INFORMATIONS **135**

5.1 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR 136

5.2 DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS SOUMIS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DES ACTIONNAIRES 138

5.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES 139

5.4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET 141

5.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 148

5.6 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES 149

5.7 DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE 150

1

PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES

MESSAGE DU PRESIDENT 6
HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE 7
MARCHE IMMOBILIER ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL 8
POSITIONNEMENT STRATEGIQUE 11
ORGANIGRAMME 13
CHIFFRES CLES 14
FICHE SIGNALETIQUE 15

MESSAGE DU PRESIDENT

Depuis 2012, TERREIS a choisi de concentrer son patrimoine sur l'immobilier de bureaux prime à Paris. Cette stratégie, qui privilégie la valorisation des actifs, facilite les locations et permet un taux d'occupation élevé. Corrélativement, les rendements attendus sont moins importants et entraînent, pendant la période d'arbitrage, une légère érosion des loyers.

Terreïs est aujourd'hui en mesure de tirer le meilleur profit de sa stratégie avec une remontée significative des loyers déjà constatée, qui se concrétisera davantage dans les prochains mois lors du renouvellement des baux existants et à l'occasion des relocations lors du départ des locataires. Terreïs bénéficiera également des indexations positives.

En 2017, Terreïs a de nouveau renforcé dans de bonnes conditions ses actifs stratégiques dans le QCA parisien, malgré des prix métriques élevés et une concurrence forte. Il a parallèlement continué de céder ses actifs résidentiels parisiens et de bureaux en Ile-de-France et en province, conformément à son programme d'arbitrage des actifs non stratégiques.

Dans un environnement qui semble privilégier aujourd'hui une remontée progressive des taux d'intérêt, le modèle économique de Terreïs démontre sa solidité et son caractère défensif. En particulier, la structure de la dette, à taux fixe, d'une durée supérieure à 11 ans, constituée majoritairement de crédits hypothécaires amortissables, offre une relative protection contre une éventuelle hausse des taux.

Jacky LORENZETTI
Président du Conseil d'administration

HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

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.

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 millions d'euros.

Depuis 2012, Terreïs a choisi de concentrer son patrimoine sur l'immobilier de bureaux QCA à Paris. Cette stratégie, qui privilégie la valorisation des actifs, facilite les locations et permet un taux d'occupation élevé.

En 2017, 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 2017, le patrimoine est situé à 98% à Paris et 90% des actifs du secteur tertiaire se trouvent dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Le patrimoine est évalué à 2,09 milliards d'euros.

MARCHE IMMOBILIER ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

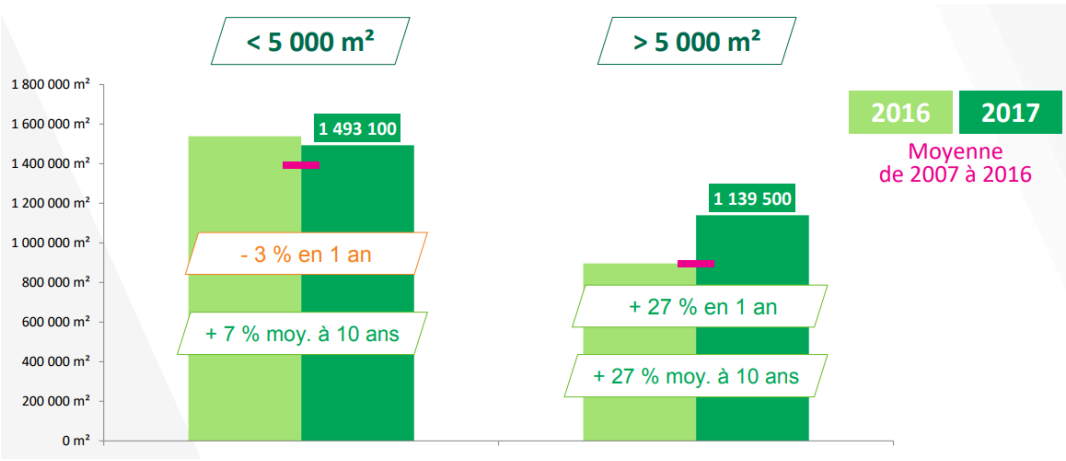
Avec 45 millions de m² de bureaux, la métropole du Grand Paris est l'un des tous premiers parcs mondiaux après Tokyo et New York et à égalité avec l'agglomération londonienne. Paris intra-muros concentre près 40 % de la surface avec 16,8 millions de m². Le Quartier Central des Affaires (QCA), situé dans le centre Ouest de Paris est la plus grande concentration de bureaux de la métropole avec 7,5 millions de m², soit 45 % des bureaux parisiens et 17 % du Grand Paris. (source : APUR février 2017)

Le marché locatif des bureaux à Paris en 2017 (source : CBRE Research)

En 2017, le marché du bureau en Ile de France a enregistré sa meilleure performance depuis 2007 avec une demande placée de plus de 2,6 millions de m², en croissance continue depuis 2013 et à plus de 15% au-dessus de sa moyenne décennale.

Le marché des transactions de plus de 5 000 m² a été particulièrement dynamique puisqu'il représente à lui seul plus de 1,1 million de m². En revanche, le marché des transactions de 0 à 5000 m² est resté stable, -3% par rapport à 2016 et supérieur de 7% à sa moyenne décennale.

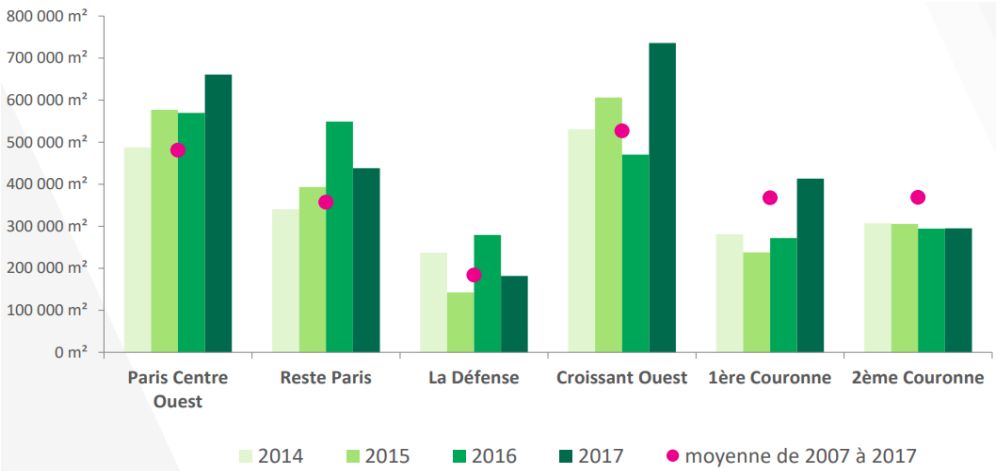
Evolution de la demande placée en île de France :



(source : CBRE Research / Immostat)

Sur le secteur géographique de Paris Centre Ouest, la demande placée suit la même tendance que l'Ile de France : les transactions de plus 5000m² ont battu tous les records (23 signatures contre 9 en moyenne) ; en revanche on note un retrait de la demande placée sur le marché des transactions de moins 5 000 m² (-9% par rapport à 2016), ce qui s'explique principalement par le manque d'offres sur ce créneau.

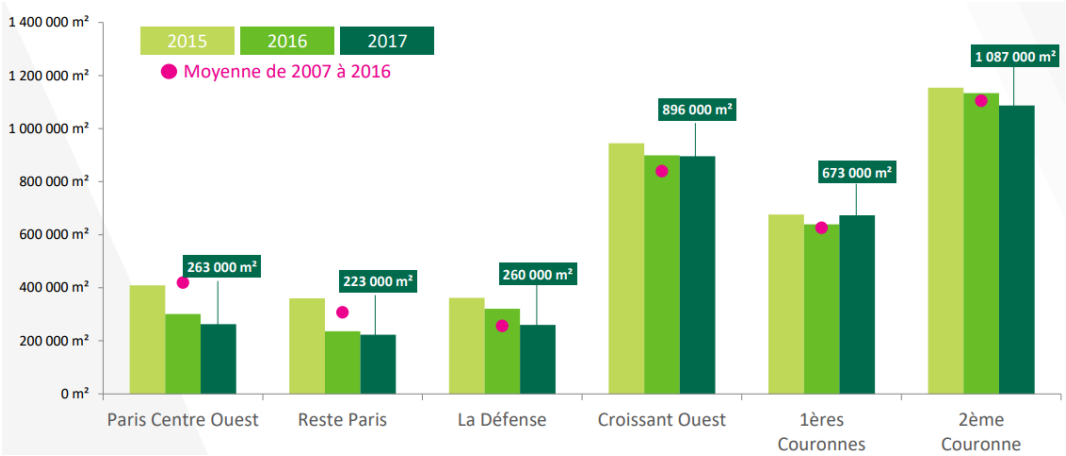
Demande placée par secteur géographique :



(source : CBRE Research / Immostat)

L'offre immédiatement disponible poursuit sa baisse en 2017 pour s'établir à un peu moins de 3,4 millions de m² (-5% vs 2016). Le secteur Paris Centre Ouest atteint son plus bas niveau depuis 10 ans avec 263 000 m² de stock immédiatement disponible et dans le QCA, il faut remonter jusqu'en 2001 pour trouver aussi peu de m² disponibles à la location.

Offre immédiate par secteur géographique :



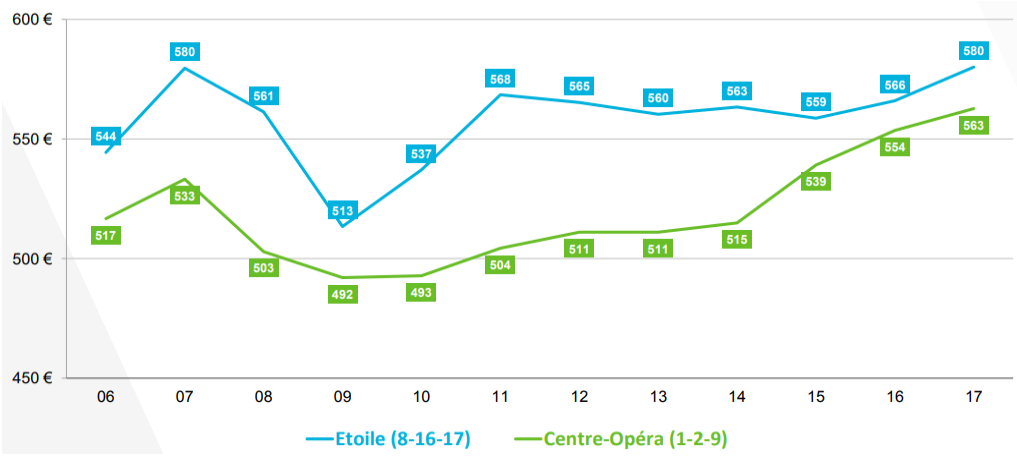
(source : CBRE Research / Immostat)

Les caractéristiques clairement sous-offreur du QCA font plonger le taux de vacance à 3 % (le plus bas depuis 2007). Le manque d'offre et une demande toujours élevée tirent les loyers à la hausse dans ce quartier toujours prisé des entreprises.

Le loyer moyen atteint 563 €/m² dans le Centre-Opéra et 580 €/m² sur le secteur Etoile.

Quant au loyer prime facial, il progresse de 1% pour s'établir à 775 €/m² dans le QCA, avec une valeur maximale à 850 €/m² à l'Etoile.

Evolution des loyers moyens dans le secteur Paris Centre Ouest :



(source : CBRE Research / Immostat)

En 18ème position mondiale des marchés immobiliers tertiaires les plus couteux, Paris conserve encore une capacité de valorisation notamment par la réalisation du Grand Paris et les mutations de la géographie des affaires suite au Brexit.

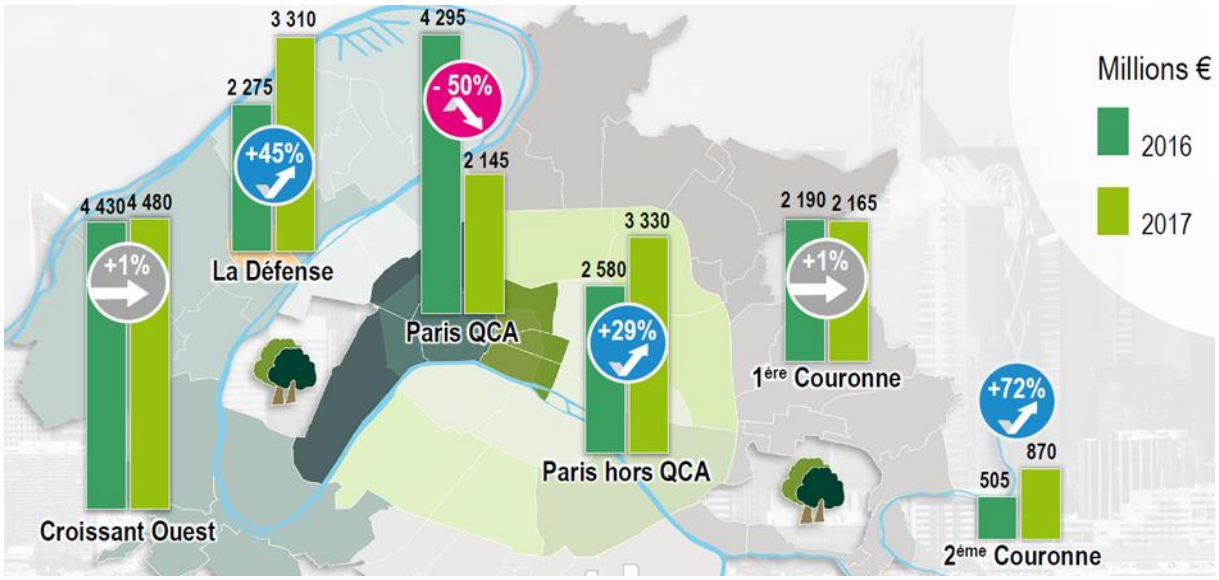
Le marché de l'investissement en 2017 (source : BNP Paribas Real Estate)

Le volume d'investissement en bureaux en Ile de France s'est maintenu à un niveau élevé avec 16,5 milliards d'euros investis, stable comparé à 2016 mais très au-dessus de sa moyenne décennale (11,5 milliards d'euros).

Les grandes transactions (plus de 200 M€) ont été particulièrement nombreuses, représentant 43 % des volumes investis. Les performances du segment 100 à 200 M€ se sont bien tenues. En revanche les transactions de moins de 100 M€ sont en baisse de 12 %.

Sur le plan géographique, la faiblesse des offres sur le secteur Paris Centre Ouest se fait sentir avec un recul de près de 50 % des volumes investis d'une année à l'autre. La conséquence est un report des investisseurs sur le reste de Paris et sur La Défense qui ont vu les volumes investis progresser respectivement de +29 % et +45 %.

Investissement en bureaux en Ile de France :

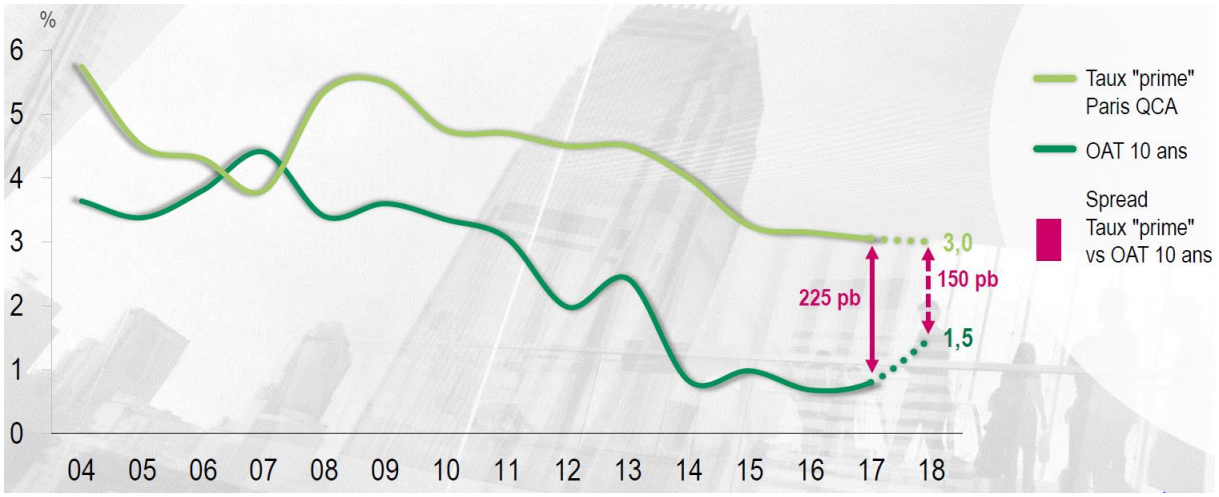


(source : BNP Paribas Real Estate)

L'OAT 10 ans se positionne à 0,8 % à fin décembre 2017 permettant au secteur immobilier d'absorber la baisse des taux de rendement (à 3% sur le prime parisien) et de conserver son attractivité par rapport aux autres supports d'investissement.

La prime de risque reste à un niveau historiquement élevé de 225 points de base, à comparer avec sa moyenne historique qui est de 165 points de base.

Rémunération du risque :



(source : BNP Paribas Real Estate)

Les analystes tablent pour 2018 sur une stabilité du taux de rendement prime parisien autour de 3% du fait de la faiblesse des offres disponibles sur ce secteur, du faible taux de vacance et des perspectives positives sur les loyers. Concernant l'OAT 10 ans, les analystes envisagent une remontée progressive et contenue pour s'établir à 1,15 % en fin d'année. Cela augure une légère compression de la prime de risque qui restera encore très attractive.

POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

La stratégie d'investissement de Terreïs est concentrée sur des actifs de bureaux de qualité dans Paris et idéalement situés dans le QCA.

L'appétit grandissant pour cette typologie d'actifs de la part de l'ensemble des investisseurs ne fait que conforter Terreïs dans sa stratégie lui permettant d'être identifiée comme l'unique « pure player tertiaire parisien ». Cette spécialisation dans l'investissement est un atout différenciant au regard de la pression concurrentielle toujours plus forte.

La montée en puissance des sociétés de gestion (OPCI/SCPI) aux côtés des investisseurs historiques comme les assureurs ou les caisses de retraite, combinée au faible nombre d'offres explique le durcissement des conditions du marché l'investissement dans ce secteur.

Dans ce contexte concurrentiel très fort, Terreïs dispose d'atouts : une réactivité reconnue grâce à un processus décisionnel rapide et un savoir-faire sur les montages complexes d'acquisition.

Les résultats de Terreïs témoignent du bienfondé de sa stratégie qu'elle mène depuis plusieurs années et qui repose sur les trois axes suivants :

1°) La création de valeur matérialisée dès l'acquisition : les achats sont réalisés à des conditions favorables et selon des critères stricts (multi-locataires, taux d'occupation…) de sorte à posséder un portefeuille tertiaire sécurisé au risque locatif faible et diffus.

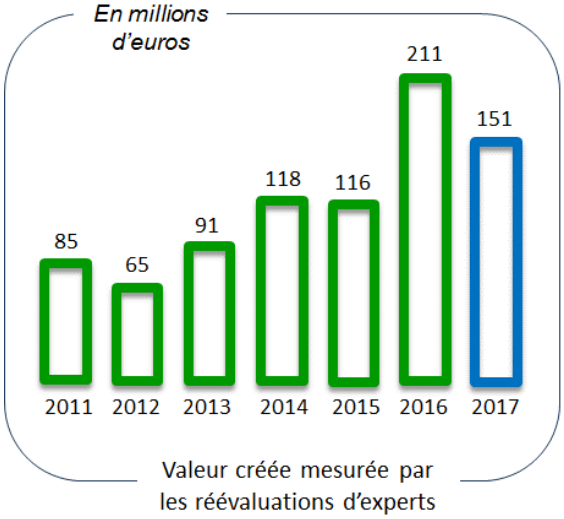
2°) L'adaptation des structures à la stratégie de développement en minimisant les coûts. Ainsi Terreïs s'appuie sur les compétences de :

- Terreïs Real Estate, filiale d'asset management chargée d'effectuer les locations et ventes du patrimoine Terreïs,
- Imodam, structure de Property Management,
- Ovalto, sa société mère, chargée des prestations d'ordre financier, comptable, fiscal, juridique et social,

dans des conditions de gestion optimisées et peu onéreuses.

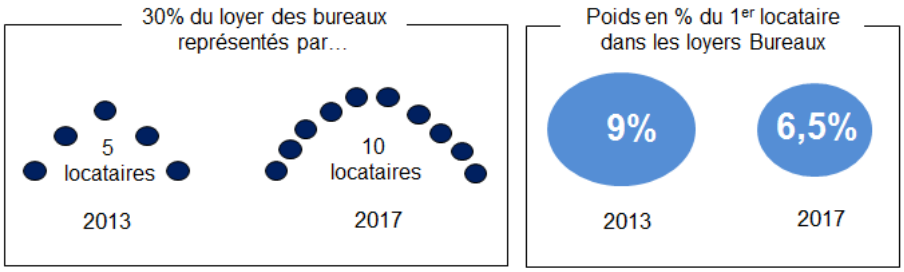
3°) Un financement sécurisé sur longue période avec principalement des emprunts à taux fixe contractés sur 15 ans et amortissables et un recours limité à des emprunts in fine, ce qui permet de ne pas être sujet aux éventuels « murs de liquidité ».

Ainsi la valeur créée sur la période 2011-2017, selon les estimations de l'expertise indépendante, s'élève à 837 M€ dont 151 M€ sur la seule année 2017.

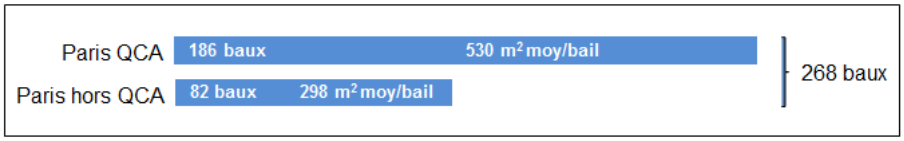


Conformément à sa stratégie, le portefeuille de Terreïs présente un risque locatif faible et diffus avec un nombre élevé de baux de longue durée et bien répartis dans le temps :

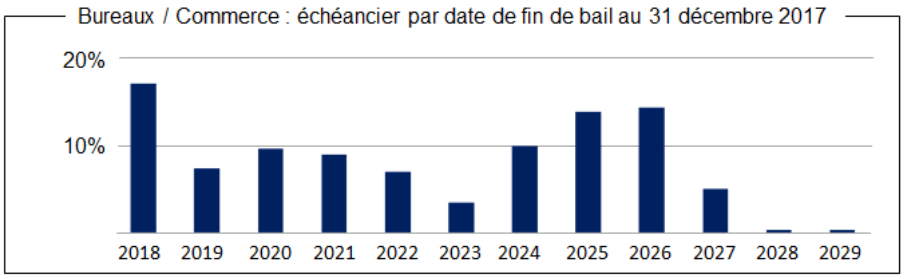
- **Risque locatif faible et diffus**



- **Nombre élevé de baux**

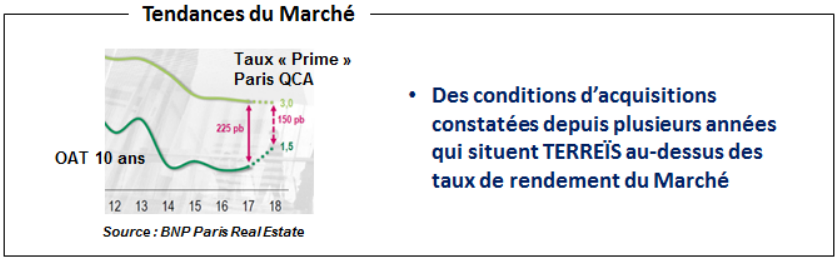


- **Baux longs et bien répartis dans le temps**

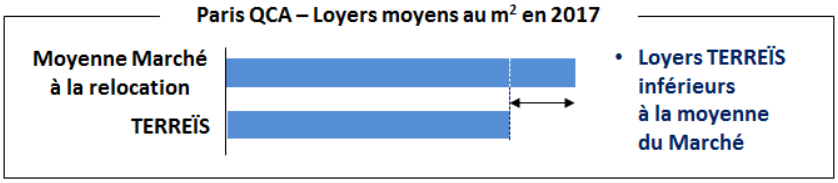


En outre, Terreïs bénéficie d'une bonne protection contre un éventuel emballement du marché avec des conditions d'acquisition qui situent Terreïs au-dessus des taux de rendement du marché avec un potentiel élevé de relèvement des loyers.

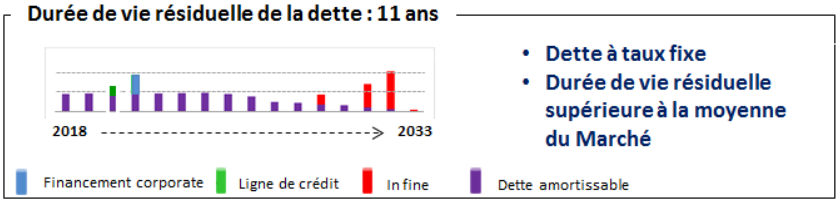
- **Bonne capacité de résistance à la poursuite de la compression des taux de capitalisation**



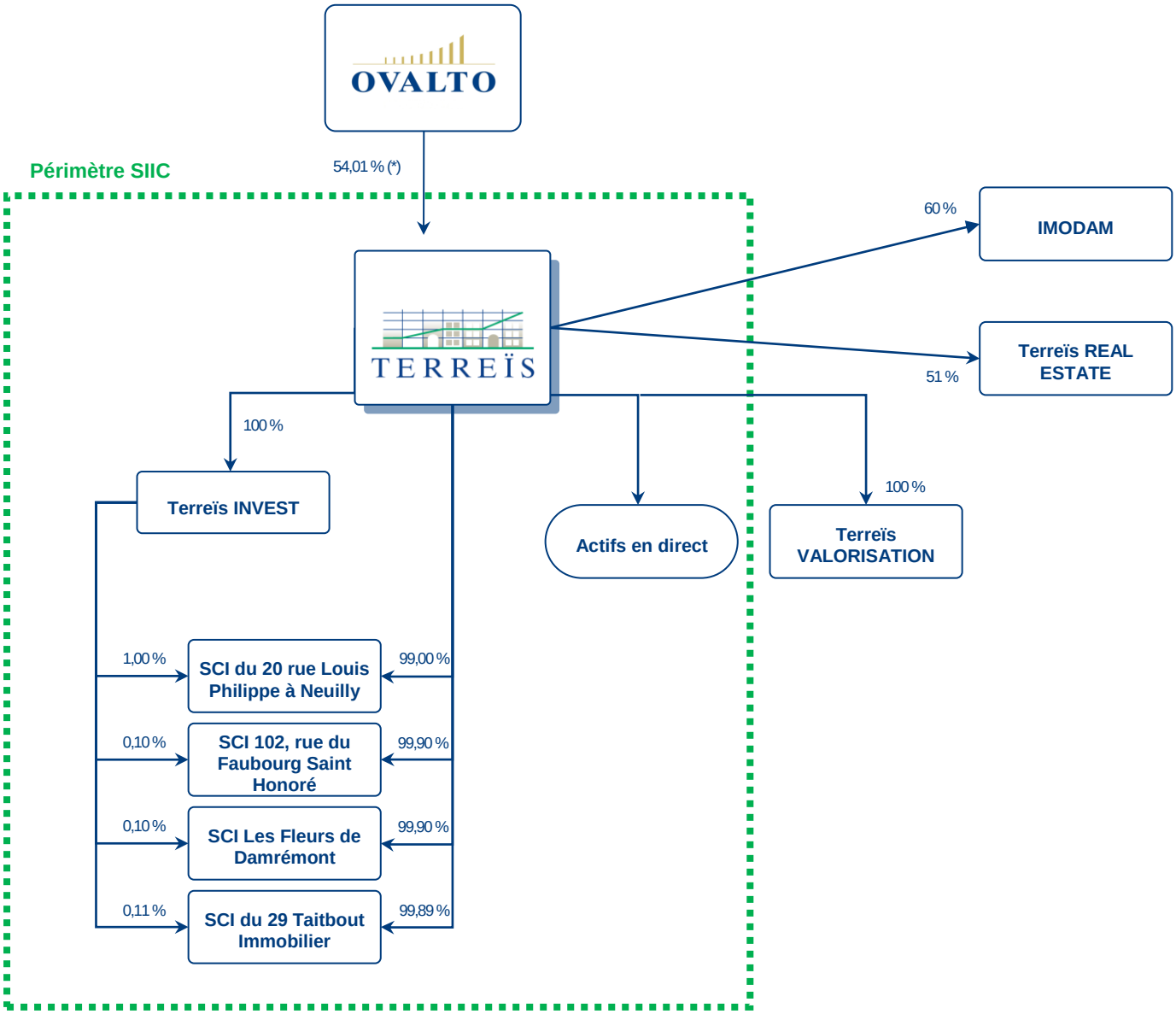
- **Potentiel élevé de relèvement des loyers**



- **Protection contre une hausse des taux**



ORGANIGRAMME



Ovalto est la société animatrice de la famille Lorenzetti.

Terreïs Real Estate a pour activité la commercialisation des lots hors du cœur de cible de Terreïs.

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

Terreïs Valorisation, société de marchand de biens.

(*) tous les pourcentages exprimés dans l'organigramme portent à la fois sur le capital et les droits de vote à l'exception de la Société Ovalto qui détient 54,01% du capital et des droits de vote en AGE et 53,29% des droits de vote en AG0 par l'effet du démembrement de propriété de certaines actions.

CHIFFRES CLES

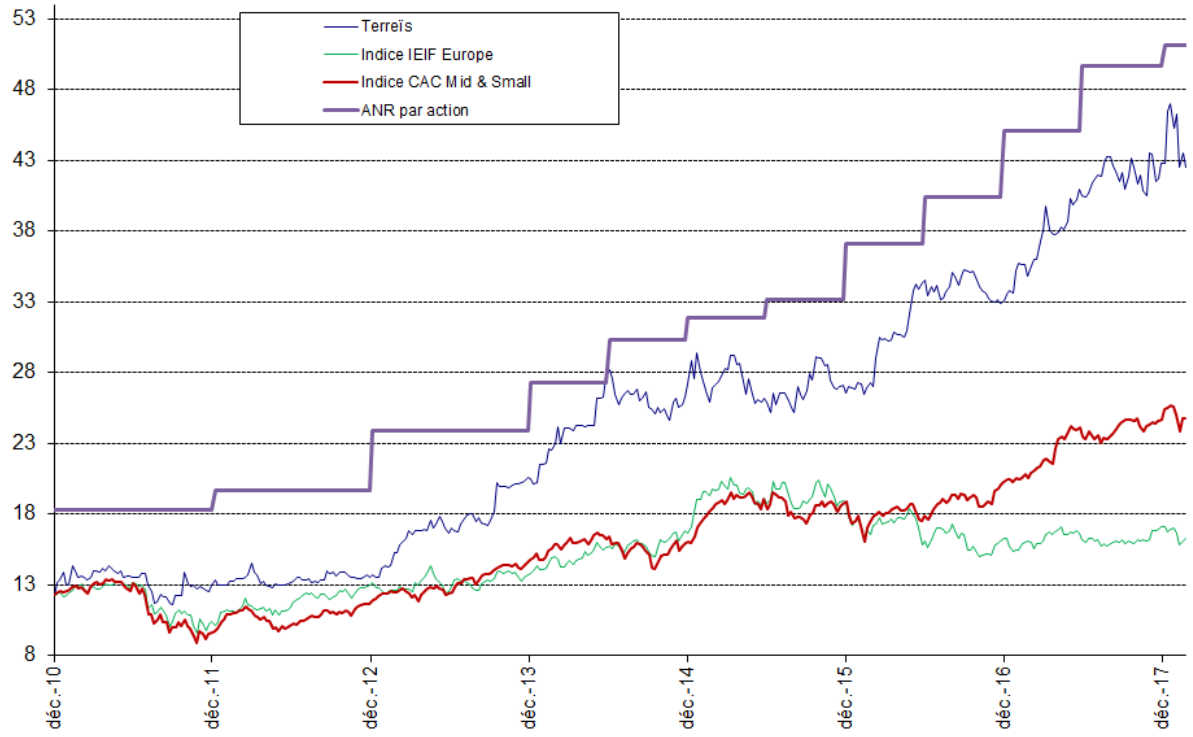
En millions d'euros	Variation	2017	%	2016	%
Revenus locatifs bruts	**- 2,9%**	**64,8**	***100 %***	**66,7**	***100 %***
Bureaux et Commerces	- 2,2%	61,8	*95 %*	63,2	*95 %*
- Paris QCA	*+ 6,9 %*	*52,0*	*80 %*	*48,7*	*73 %*
- Paris Autres	*+ 2,2 %*	*8,5*	*13 %*	*8,3*	*13 %*
- Autres Ile-de-France	*- 90,6%*	*0,4*	*1 %*	*4,7*	*7 %*
- Province	*- 42,9%*	*0,9*	*1 %*	*1,5*	*2 %*
Résidentiel	- 14,7%	2,9	*5 %*	3,5	*5 %*
- Paris		*2,7*	*4 %*	*3,3*	*5 %*
- Autres Ile-de-France		*0,1*	*0 %*	*0,0*	*0 %*
- Province		*0,1*	*0 %*	*0,2*	*0 %*
Valeur du patrimoine (hors droits)	**+ 7,5 %**	**2 090,3**	***100 %***	**1 944,1**	***100 %***
Bureaux et Commerces	+ 8,8 %	1 935,6	*93 %*	1 778,5	*91 %*
- Paris QCA	*+ 13,5 %*	*1 697,4*	*81 %*	*1 495,7*	*77 %*
- Paris Autres	*+ 6,3 %*	*192,4*	*9 %*	*181,1*	*9 %*
- Autres Ile-de-France	*- 59,1%*	*32,5*	*2 %*	*79,5*	*4 %*
- Province	*- 40,7%*	*13,2*	*1 %*	*22,2*	*1 %*
Résidentiel	- 6,5%	154,7	*7 %*	165,6	*9 %*
- Paris		*152,1*	*7 %*	*162,3*	*8 %*
- Autres Ile-de-France		*2,6*	*0 %*	*3,1*	*0 %*
- Province		*0*	*0 %*	*0*	*0 %*
Rendement net du patrimoine	**N.A.**	**3,5 %**		**3,9 %**	
Patrimoine (en m²)	- 10,8%	178 038 m²		199 617 m²	
dont patrimoine tertiaire parisien	*+ 3,1 %*	*143 600 m²*	*81 %*	*139 228 m²*	*70 %*
Taux de vacance EPRA		2,7 %		6,8 %	
Taux de vacance EPRA Tertiaire Parisien		**0,7 %**		**4,4 %**	
ANR EPRA (K€)	+ 13,5 %	1 312		1 157	
ANR EPRA par action (€)	**+ 6,04 €**	**51,12 €**		**45,08 €**	
ANR de remplacement	+ 12,9 %	1 469		1 301	
ANR de remplacement par action (€)	**+ 6,50 €**	**57,20 €**		**50,71 €**	
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	- 24,3%	- 82,8		- 109,3	
Encaissements liés aux actifs cédés	+ 1,3 %	88,1		87,0	
Capitaux propres	+ 12,5 %	251,0		223,1	
Endettement net	- 1,5%	749,2		760,6	
Loyers triples nets	- 2,6%	63,9		65,6	
Résultat net récurrent EPRA	- 4,9%	28,5		29,9	
Dividende par action (€)	**0,02 €**	**0,81 €**		**0,79 €**	
Nombre d'actions existantes au 31/12		25 574 750		25 574 750	
Nombre d'actions diluées hors autocontrôle au 31/12		25 671 555		25 660 210	

FICHE SIGNALETIQUE

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 31/12/2017	1.077.000 K€
% flottant au 31/12/2017	46%

Données boursières annuelles	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Cours le + haut (€)	14,53	14,84	20,85	29,55	30,30	35,40	43,90
Cours le + bas (€)	11,30	12,60	13,20	19,50	24,70	26,40	32,80
Dernier cours de l'exercice (€)	13,00	13,55	20,40	26,70	26,57	33,03	42,80
Nombre d'actions cotées au 31/12	24 785 499	24 926 739	24 942 762	24 945 702	25 157 613	25 159 580	25 163 549
Nombre de titres échangés	1 501 682	1 331 424	2 006 762	1 934 067	1 413 065	1 600 102	800 663
Moyenne quotidienne des échanges	5 843	5 201	7 901	7 614	5 520	6 226	3 140

Données mensuelles 2017	**Janv.**	**Fév.**	**Mar.**	**Avril**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Plus haut	35,69	36,65	38,02	40,88	38,80	41,41	41,90	43,60	43,50	43,90	43,50	43,80
Plus bas	32,80	34,50	34,65	37,70	37,65	38,62	40,00	41,49	40,25	40,72	40,30	41,00
Volumes échangés	66 430	60 870	64 947	73 914	204 307	62 926	34 602	16 695	77 129	47 703	59 587	31 553



2

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017

2.1 ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE 17

2.1.1 Gestion locative & immobilière 17
2.1.2 Patrimoine 18
2.1.3 Actif net réévalué 19
2.1.4 Analyse de la structure financière 19

2.2 INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE 22

2.2.1 Taux de vacance EPRA (EPRA Vacancy rate) 22
2.2.2 Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) 22
2.2.3 Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV) 23
2.2.4 Ratio de coûts EPRA 24

2.3 PERSPECTIVES D'AVENIR 25

2.4 RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE 26

2.5 FACTEURS DE RISQUE 27

2.5.1 Risques financiers 27
2.5.2 Risques juridiques 27
2.5.3 Risques opérationnels 28

2.6 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE 31

2.6.1 Recherche et développement, brevets et licences 31
2.6.2 Procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage 31
2.6.3 Filiales, participations et succursales 31
2.6.4 Contrats importants 31
2.6.5 Prêts interentreprises 31
2.6.6 Informations sociales, sociétales et environnementales 31
2.6.7 Procédures de contrôle interne et de gestion relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière 33
2.6.8 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 2017 34
2.6.9 Acquisition par la Société de ses propres actions 34
2.6.10 Charges non déductibles fiscalement 34
2.6.11 Evènements postérieurs à la clôture 34
2.6.12 Délais de paiement 34

2.7 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 36

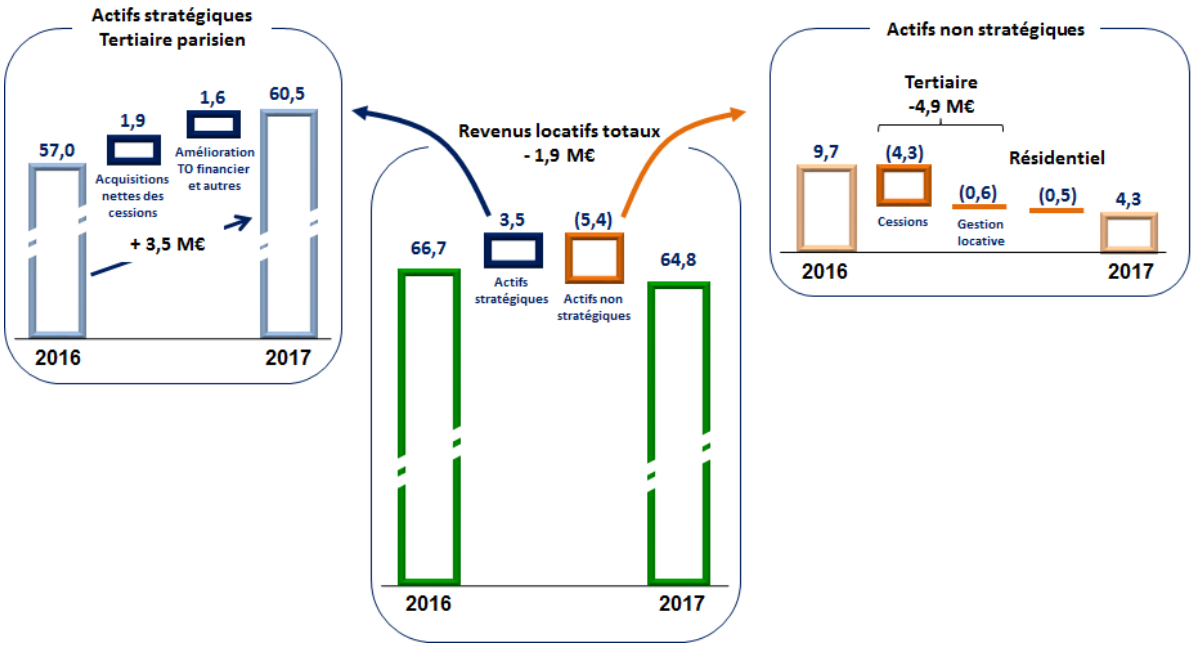
2.1 ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

2.1.1 Gestion locative & immobilière

Les revenus locatifs s'élèvent à 64,8 millions d'euros en 2017 contre 66,7 millions d'euros en 2016, soit une baisse de 1,9 million d'euros (- 2,9 %) qui s'explique principalement par la poursuite des cessions des actifs tertiaires hors Paris (- 4,3 millions d'euros) et du résidentiel (- 0,5 million d'euros).

A l'inverse, les loyers issus des actifs stratégiques (i.e. bureaux et commerces situés à Paris) sont en progression de + 3,5 millions d'euros (soit + 6 %, + 3 % à périmètre constant) et représentent 93 % du total des loyers contre 85 % en 2016.

En millions d'euros



Les acquisitions 2016 et 2017 représentent + 1,9 million d'euros, la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation a contribué à hauteur de + 1,3 million d'euros et l'indexation positive a impacté les loyers à hauteur de + 0,3 million d'euros.

L'acquisition de l'immeuble 73 rue Sainte Anne en juin 2017 génère une progression des loyers de 0,4 million d'euros en 2017. Les autres acquisitions de la période, intervenues en fin d'année, ont un impact limité en 2017.

En raison, notamment, de cette baisse des revenus locatifs, le résultat opérationnel courant, hors impact des cessions, atteint 27,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 29,7 millions d'euros au 31 décembre 2016, en baisse de 6,5 %.

Le résultat des cessions issues de l'arbitrage des actifs non stratégiques représente 34,0 millions d'euros en 2017 contre 31,6 millions d'euros en 2016, en progression de + 7,6 %.

Cessions 2017 : 88,1 M€
Plus-value comptable : 34 M€

Résidentiel Paris

- Cessions 2017 : **31,2 M€**
- Prix moyen de **10 481 €/m²**
- Plus-value comptable : **18,6 M€**

Ile-de-France et Province

- Cessions 2017 : **57,0 M€**
- Plus-value comptable : **15,4 M€**

Le coût de l'endettement financier s'élève à 26,1 millions d'euros en 2017 contre 28,0 millions d'euros en 2016. Les charges financières récurrentes diminuent de 1,9 million d'euros en 2017, en raison principalement d'un volume d'endettement en baisse.

Le taux moyen de la dette ressort à 3,38 % et la maturité moyenne est légèrement supérieure à 11 ans (11 ans et 1 mois).

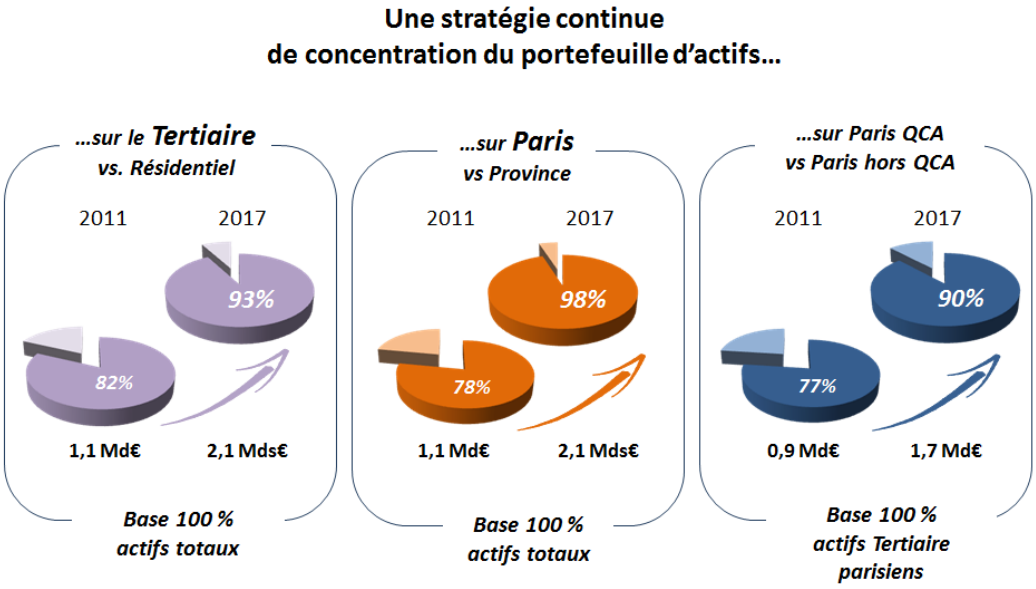
Les charges financières non récurrentes s'élèvent à 4,7 millions d'euros en 2017, contre 6,5 millions d'euros en 2016 et sont principalement constituées de la soulte d'annulation du swap Natixis pour 2,3 millions d'euros et de la comptabilisation de la part inefficace des swaps pour 0,6 million d'euros.

Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 31,1 millions d'euros en 2017 contre 22,6 millions d'euros en 2016.

Le résultat net récurrent part du Groupe (EPRA), établi hors effet des cessions et variation de valeur du patrimoine et des instruments financiers, s'établit à 28,5 millions d'euros en 2017 contre 29,9 millions d'euros en 2016, en diminution de 1,5 million d'euros (- 4,9 %) principalement due à la baisse des revenus locatifs.

2.1.2 Patrimoine

A fin 2017, le patrimoine de Terreïs est constitué de 98 % d'actifs parisiens.

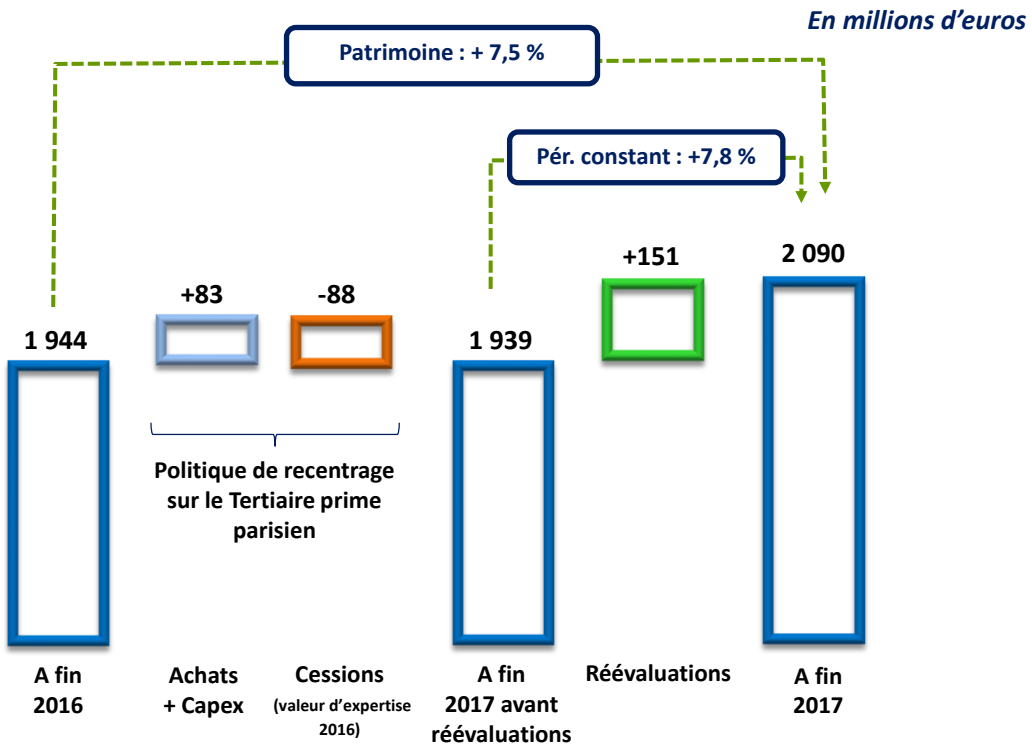


Le maintien de la politique de tertiarisation de Terreïs, permet aujourd'hui au patrimoine d'être composé à 93% de bureaux et commerces.

Ces évolutions illustrent la stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureaux parisien et plus particulièrement du QCA.

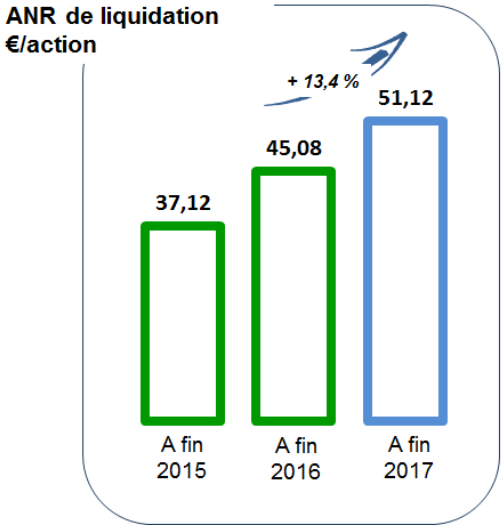
Ces photographies du patrimoine sont basées sur les valeurs d'expertise établies par BNP Paribas Real Estate chaque année.

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 2 247 millions d'euros (valeur de remplacement) et à 2 090 millions d'euros (hors droits). La réévaluation du patrimoine (+151 millions d'euros, soit +7,8% à périmètre constant), réalisée par BNP Paribas Real Estate, est principalement due à la poursuite de la compression des taux de rendement sur le marché prime parisien, bien que moindre en fin d'année.



2.1.3 Actif net réévalué

Au 31 décembre 2017, l'Actif Net Réévalué de la Société s'élève à 1 312 millions d'euros, soit 51,12 euros par action, contre 45,08 euros par action au 31 décembre 2016, en hausse de 13,4 % soit 6,04 euros par action. Cette progression est le fruit d'une variation positive des valeurs d'expertise de +7,5 % associé à un LTV de 36% à fin 2017, en baisse de 3 points par rapport à 2016.



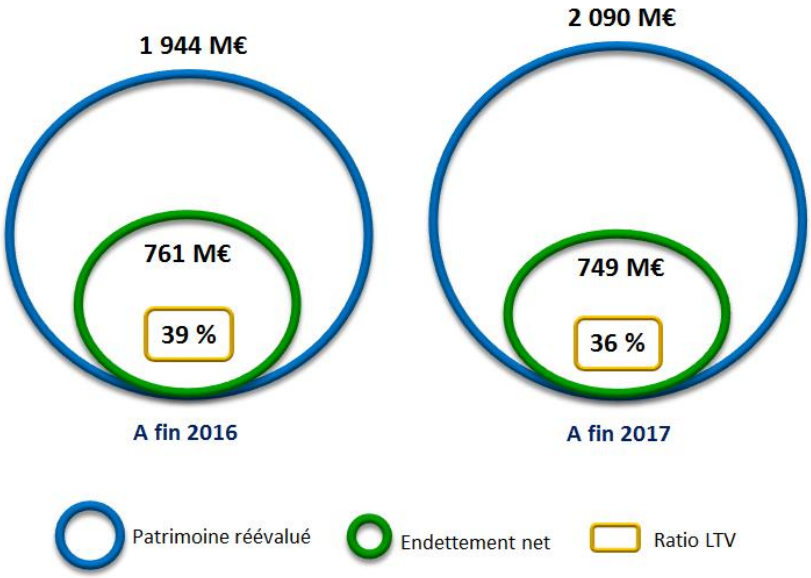
Deux puissants leviers de croissance :

- Stratégie de concentration des actifs dans le QCA parisien
- Effet mécanique du remboursement de la dette amortissable annuellement

2.1.4 Analyse de la structure financière

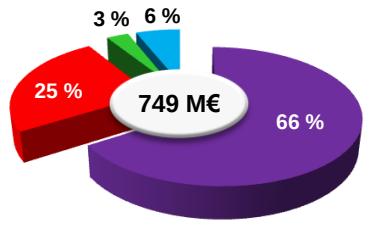
- **Caractéristiques principales de l'endettement net**

L'endettement net de la Société atteint 749 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 761 millions d'euros au 31 décembre 2016 et représente 36 % de la valeur du patrimoine.



Terreïs a signé en octobre 2017 le refinancement de la dette corporate NATIXIS pour 100 millions d'euros et a porté la maturité de 3 à 15 ans.

Structure de la dette financière nette au 31 décembre 2017



(% calculés sur la dette financière brute)

Financement corporate
Ligne de crédit
In fine
Dette amortissable

Une structure de financement optimisée en 2017

- Refinancement de 180 M€ sur 15 ans en remplacement d'une dette de maturité moyenne de 6 ans
- Ligne de crédit renouvelée pour 3 ans
- Coût moyen pondéré de la dette : 3,38 %
- Durée de vie résiduelle : 11 ans

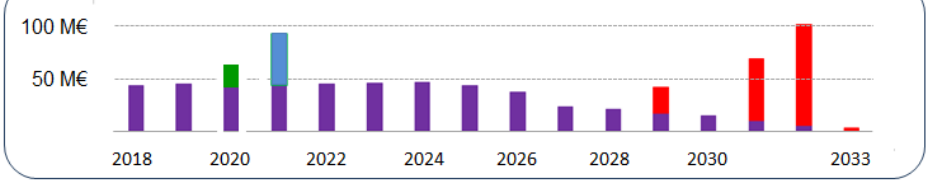
La dette est principalement constituée de deux tiers de dette amortissable à taux fixe et d'un tiers de dette in fine de maturités différentes :

- une dette corporate de 50 millions d'euros à échéance 2021,
- une ligne de crédit de 20 millions d'euros renouvelée en 2017 pour 3 ans (échéance 2020)
- des prêts in fine à échéance 2029 à 2033.

- **Echéancier des dettes**

La maturité moyenne résiduelle de la dette de la Société augmente de 1,9 année et s'établit à 11,1 ans à fin décembre 2017 en raison du refinancement de la dette corporate (pour 100 millions d'euros soit 13 % de la dette brute).

Dette financière brute au 31 décembre 2017 : détail des remboursement par année



- **Principaux mouvements de la période**

Au mois de juin 2017, la Société a mis en place un financement de 12 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition du 73 rue Sainte Anne.

Au cours du 3ème trimestre 2017, la Société a procédé au refinancement de son crédit corporate à des fins d'optimisation des conditions financières et de rallongement de la maturité. 100 millions d'euros ont ainsi été refinancés sur une maturité moyenne de 15 ans.

La Société a également refinancé à 15 ans pour 80 millions d'euros de financements hypothécaires relatifs au 25-29 rue Marbeuf (8ème) et 50-52 boulevard Haussmann (8ème) à échéance respectivement de 7 et 11 ans. Ces refinancements ont permis de profiter d'une amélioration sensible des conditions financières et de la maturité.

Terreïs a sécurisé le financement des cinq acquisitions de la fin d'année en souscrivant une ligne de crédit hypothécaire de 30 millions d'euros sur 15 ans dont 8 millions d'euros n'a pas été utilisé au 31 décembre 2017.

- **Taux moyen de la dette**

Le taux moyen de la dette de Terreïs continue à s'améliorer à 3,38 % en 2017 contre 3,65 % en 2016. Cette réduction s'explique principalement par l'amélioration des conditions financières liées au refinancement du crédit corporate, des prêts Marbeuf et Haussmann et au renouvellement de la ligne de crédit de 20 millions d'euros.

2.2 INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Terreïs utilise des indicateurs alternatifs pour l'analyse de sa performance économique et financière, dont un certain nombre repose sur les définitions proposées par l'EPRA (European Public Real Estate Association). La Société est membre du programme EPRA BPR Licence depuis le 1er janvier 2017.

2.2.1 Taux de vacance EPRA (EPRA Vacancy rate)

Le taux de vacance EPRA en fin de période correspond, pour les actifs en exploitation, au rapport :

$$\frac{\text{Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}{\text{Loyers annualisés contractuels des actifs occupés (+) Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}$$

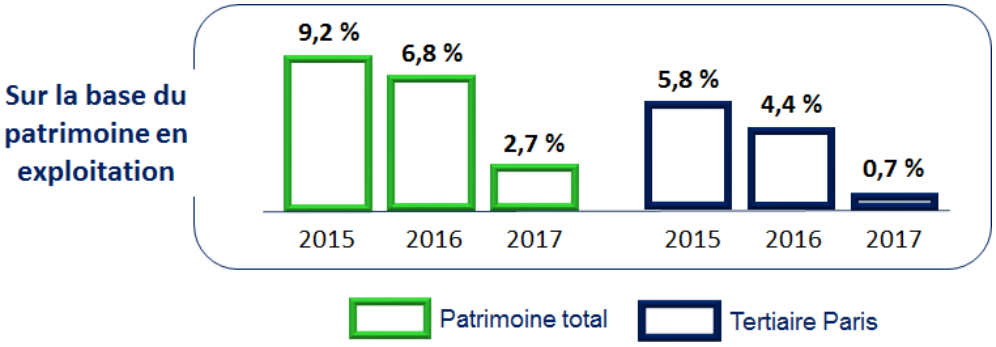
Les loyers annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

(M€)	Loyers annualisés contractuels des actifs occupés	VLM des actifs vacants	Taux de vacance EPRA en fin de période
Bureaux Paris QCA	56,3	0,3	0,6%
Bureaux Paris hors QCA	8,8	0,1	1,2%
Total Bureaux Paris	**65,1**	**0,4**	**0,7%**
Bureaux Ile-de-France	0,5	0,2	28,8%
Bureaux Province	0,7	0,1	16,4%
Résidentiel	3,0	1,2	27,9%
Total Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2017	**69,3**	**1,9**	**2,7%**

Source : Expertise immobilière

Au 31 décembre 2017, le 11 rue de Milan (Bureaux Paris QCA), acquis en novembre 2017 faisant l'objet de travaux avant une commercialisation en 2018 et l'immeuble Saint Raphael à Ivry-sur Seine (Bureaux Ile-de-France) pour lequel une réflexion est engagée (transformation en résidence étudiante ou vente en l'état à un opérateur) ont été exclus du calcul du taux de vacance EPRA. Le 11 rue de Milan est désormais entièrement reloué.

Au 31 décembre 2017, Terreïs enregistre une forte amélioration du taux de vacance EPRA :



2.2.2 Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings)

Le Résultat net récurrent EPRA mesure la performance opérationnelle ne prenant pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente d'une société foncière.

(En millions d'euros)	2017	2016	*Var. %*
Revenus locatifs	**64,8**	**66,7**	*- 2,9 %*
Charges locatives supportées et autres	(0,8)	(1,1)	
Coûts de structure	(5,8)	(5,3)	
Autres produits et charges	(0,9)	(0,8)	
Résultat financier	(28,0)	(28,8)	
Charge d'impôts	(0,8)	(0,8)	
Résultat Net récurrent EPRA	**28,5**	**29,9**	*- 4,9 %*
Amortissement des immeubles de placement	(29,4)	(29,7)	
Dépréciations des immeubles de placement	1,7	(3,2)	
Résultat de cession	34,0	31,8	
Juste valeur des instruments financiers	(0,6)	(1,2)	
Coûts de rupture de swaps	(2,3)	(4,4)	
Résultat net	**31,8**	**23,2**	*+ 37,0 %*

2.2.3 Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV)

L'Actif Net Réévalué EPRA (EPRA NAV) est déterminé à partir des capitaux propres consolidés majorés de l'écart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement et avant juste valeur des instruments financiers.

(en M€)	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Immeubles de placement	2 090	1 944
Dont Tertiaire Paris	1 890	1 677
Dont Tertiaire Régions + Ile-de-France	46	102
Dont Résidentiel	155	166
Endettement net	-749	-761
Autres	-29	-27
Actif Net Réévalué de liquidation EPRA	**1 312**	**1 157**
Frais d'acquisition théorique	156	145
Actif Net Réévalué de remplacement	**1 469**	**1 301**
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	25 671 555	25 660 210
ANR de liquidation EPRA par action	**51,12 €**	**45,08 €**
Actif Net Réévalué de remplacement par action	**57,20 €**	**50,71 €**

2.2.4 Ratio de coûts EPRA

Le Ratio de coûts EPRA est un indicateur rapportant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des coûts administratifs (hors éléments exceptionnels) sur le revenu locatif brut total.

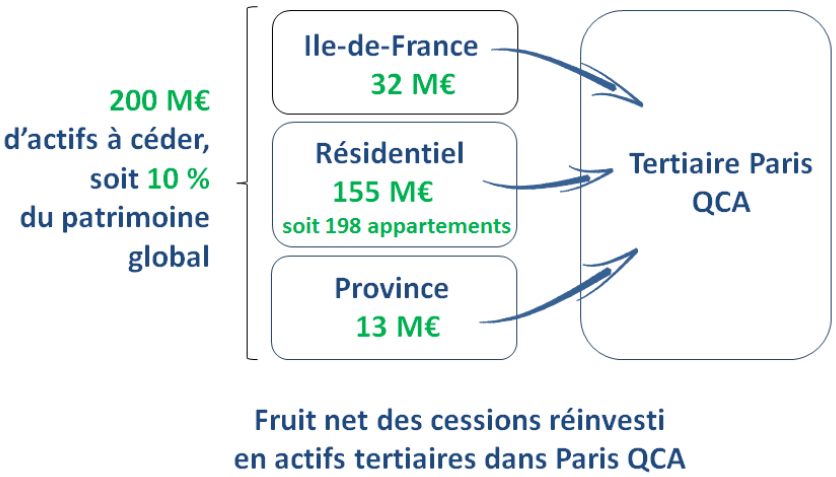
(M€)	2017	2016
Charges locatives supportées	2,5	2,5
Eléments exceptionnels	0,0	0,1
Charges de personnel	2,3	2,2
Charges externes	2,3	2,4
Impôts et taxes	1,2	0,8
Autres produits couvrant les frais généraux	-2,5	-2,1
Coûts EPRA (y.c coûts de vacance) (A)	**5,8**	**5,8**
Charges de la vacance	0,5	1,3
Couts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	**5,4**	**4,6**
Revenus locatifs (C)	64,8	66,7
Ratio de coûts EPRA (y.c coûts de vacance (A/C)	**9%**	**9%**
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance (B/C)	**8%**	**7%**

Le ratio de coûts EPRA incluant les coûts de vacances directs s'établit à 9% en 2017, stable par rapport à 2016. Hors coûts de vacance directs, il ressort à 8%.

D'une façon générale, le ratio de coût EPRA de Terreïs s'établit à un niveau moitié inférieur à celui des grandes foncières françaises du fait d'une structure de gestion très réduite en effectifs et en coûts.

2.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

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 200 millions d'euros au 31 décembre 2017 (valeur d'expertise), soit 10 % du patrimoine global. Le fruit net des cessions (après distribution des dividendes) sera réinvesti en actifs tertiaires dans Paris QCA.



Fruit net des cessions réinvesti en actifs tertiaires dans Paris QCA

2.4 RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat net comptable de Terreïs s'élève à 28.321.352,63 €. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	28.321.352,63 €
Report à nouveau antérieur	64.571.018,52 €
Bénéfice maximum distribuable	92.892.371,15 €

Sur la base du nombre maximum d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle la distribution d'un dividende global de 20.630.497,50 €, soit un dividende unitaire par action de 0,81 € en hausse de 2,53% par rapport à celui de l'exercice clos le 31 décembre 2016, étant précisé qu'un acompte a déjà été versé le 16 novembre 2017 pour un montant de 0,40 € par action.

Le solde du dividende à verser, soit 0,41 € par action, ainsi que le dividende préciputaire 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	2014	2015	2016
Montant du dividende global	17.828.825,00 €	19.357.010,00 €	20.121.102,50 €
Montant du dividende unitaire	0,70 €	0,76 €	0,79 €
Montant par action ordinaire éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-
Dividende préciputaire global	56.369,88 €	56.068,74 €	55.433,70
Montant par action de préférence éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-

2.5 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'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés ci-après. Ces risques sont actualisés, spécifiques à la Société et son activité et orientés sur le marché immobilier locatif tertiaire à Paris, principale activité de la Société. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, susceptibles d'avoir des effets significatifs défavorables, peuvent exister, bien qu'ils n'aient pas été identifiés ou que leur réalisation n'ait pas été considérée comme plausible à la date de rédaction du présent document de référence.
Les risques du groupe sont répartis dans la présente section en trois catégories : les risques financiers (liquidité et taux d'intérêt), les risques juridiques et les risques opérationnels. Selon les risques, sont aussi précisées les principales mesures de prévention et les éventuelles situations particulières à prendre en considération.

2.5.1 Risques financiers

Risque de liquidité

La stratégie de la Société dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières afin de financer ses investissements et acquisitions et de refinancer les dettes parvenues à échéance. La Société pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés financiers, par des événements affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat de la Société susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans la Société. Le niveau d'endettement de la Société pourrait, s'il était élevé, avoir un impact sur sa capacité à obtenir des financements supplémentaires pour son fonds de roulement, ses investissements, ses acquisitions, son développement ou tout autre objectif en relation avec son activité.

Au 31 décembre 2007, la Société a un niveau d'endettement net représentant 36% de la valeur de son patrimoine.

Gestion et suivi du risque

En matière de risque de liquidité, la Société veille à faire en sorte que le montant des loyers et des produits de cession soit, 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 existante (dette principalement amortissable) ou qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissements, et ses obligations minimales de distribution de dividende.

La gestion des risques de liquidités est assurée par la Société et s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, et de la diversification des ressources. Les contrats de prêts conclus par la Société contiennent majoritairement des clauses usuelles de remboursement anticipé et d'engagements financiers ("covenants") décrites à la note 20 de l'annexe des comptes consolidés pages 58 et 59 du Document de Référence.

Le risque de liquidité de la Société est également couvert par la capacité de son actionnaire de référence (OVALTO) à couvrir les besoins de financement temporaires qui pourraient survenir notamment en cas de resserrement monétaire et des conditions d'accès au crédit par les banques.

Compte tenu de sa situation financière à la date du Document, la Société estime ne pas présenter de risques de liquidités.

Risques liés aux taux d'intérêt

Le recours à l'endettement de la Société l'expose au risque de variation des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation des frais financiers si les taux venaient à augmenter.

Gestion et suivi du risque

Terreïs a adopté la stratégie consistant à mettre en œuvre une couverture globale et systématique de l'exposition au risque de taux en recourant à des instruments financiers (principalement des swaps).

2.5.2 Risques juridiques

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.

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 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.

Gestion et suivi du risque

La Société a mis en place un outil de suivi pour chacun de ces risques et une veille légale et réglementaire afin d'anticiper et corriger le cas échéant, d'éventuels changements de réglementation.

Aucun fait exceptionnel ou litige connu à ce jour ne peut avoir une incidence sensible sur l'activité, le patrimoine, la situation financière ou le résultat de la Société.

Risques liés au régime des SIIC

La Société est assujettie au statut fiscal des SIIC depuis le 1er janvier 2007 lui permettant de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés. En contrepartie, la Société doit redistribuer 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60% des plus-values de cessions et 100% des dividendes perçus de filiales soumises au régime SIIC. Le bénéfice de ce régime est également subordonné au respect d'autres conditions qui doivent être respectées lors de l'option et/ou durant toute la durée du régime (être coté sur un marché réglementé ; avoir un capital minimum de 15 M€ ; être détenu directement ou indirectement par un actionnaire majoritaire ou un groupe d'actionnaires agissant de concert limitée à moins de 60% du capital et des droits de vote de la S.I.I.C.,…). Le non-respect de ces conditions entraine la sortie du régime SIIC et le paiement consécutif d'un complément d'impôt susceptible d'affecter les résultats, la situation financière de la Société et son cours de bourse.

Gestion et suivi du risque

La Société respecte aujourd'hui l'ensemble des conditions. Les conditions de bénéfice du régime SIIC font l'objet de suivis et d'analyses réguliers tant au niveau interne par la direction financière que par des intervenants extérieurs (avocats spécialisés, commissaires aux comptes). La Société respecte également les obligations déclaratives et d'information liées aux actions de concert (signalement à l'AMF).

Risques liés à la structure de l'actionnariat de la Société

Monsieur Jacky Lorenzetti, par l'intermédiaire de sa société animatrice Ovalto, est actionnaire majoritaire en capital et en droits de vote de la Société, dans le cadre d'une politique de détention à long terme. Les décisions d'Assemblée Générale prises à la majorité sont ainsi votées par Ovalto lorsqu'elle a le droit de vote. En conséquence, il peut exercer une influence significative sur la Société et sur la conduite de son activité. Il est ainsi en mesure d'influer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires.

Gestion et suivi du risque

Bien que contrôlée comme décrit ci-dessus, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que ce contrôle soit exercé de manière abusive. En effet, la présence de deux administrateurs indépendants et un censeur indépendant (lequel assiste à tous les comités d'investissement) permet de s'assurer que les décisions sont prises dans l'intérêt de tous les actionnaires.

2.5.3 Risques opérationnels

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.

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.

Gestion et suivi du risque

La stratégie locative définie (patrimoine principalement centré sur l'immobilier locatif tertiaire à Paris QCA) et les politiques mises en œuvre par Terreïs visent à limiter les effets négatifs de ces risques.

L'impact d'une variation des loyers figure à la note 1 de l'annexe des comptes consolidés page 49.

La société s'attache à maintenir une base locative solide avec des actifs d'une surface moyenne de 450 m² faciles à louer et à améliorer la qualité de son patrimoine.

Pour apprécier le risque d'un impact défavorable des variations des loyers sur la valeur des actifs de Terreïs, des expertises sont effectuées semestriellement par des experts indépendants. Pour 2017, la synthèse de la juste valeur du patrimoine sur laquelle repose la valeur du Groupe est présentée à la note 25 de l'annexe des comptes consolidés pages 61 à 64.

La Société a réalisé des tests de sensibilité de la valeur du patrimoine aux variations de – 50 bps/+ 50 bps du taux de rendement moyen. Il résulte de la variation combinée de ces taux, à la hausse ou à la baisse, une variation du patrimoine entre 12 % et 15%. Cette analyse figure à la note 25 de l'annexe des comptes consolidés pages 61 à 64.

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 serait 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) ou de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), 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 ou l'ILAT pourrait également avoir des conséquences sur la croissance des revenus locatifs de la Société.

Gestion et suivi du risque

Grâce notamment à la qualité et l'emplacement de ses actifs (immeubles de bureaux haussmanniens situés principalement dans le QCA), Terreïs est protégée en grande partie de ces risques.

Risques liés à la valorisation des actifs

Le portefeuille d'actifs immobiliers de la Société est évalué chaque semestre par des experts indépendants. Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec : (1) Au plan national : (i) 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, (b) la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée, (c) les principes posés par le code déontologique des SIIC, et (2) Au plan international : (i) les « European valuation standards » normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations), (b) le « Appraisal and valuation manuel » de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS), (c) les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

Même si la Société ne comptabilise pas ses immeubles de placement à leur juste valeur, la Société est exposée à l'évolution du marché de l'immobilier et par conséquent, à la valorisation de ses actifs qui impacte directement son ANR. Elle est donc soumise au risque de variation des valeurs d'actifs estimées par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation).

La Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation de ses actifs, dès lors que la valeur d'expertise s'avérerait inférieure à la valeur nette comptable.

Gestion et suivi du risque

Le processus d'expertise fait l'objet d'une procédure formalisée et contrôlée régulièrement. Afin de s'assurer que les expertises traduisent parfaitement les évolutions du marché, le Conseil d'administration de la Société a approuvé la nomination de deux experts au lieu d'un seul à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2018 et la mise en place d'un principe de rotation sur le patrimoine immobilier de la Société.

Une analyse de sensibilité de la valeur des actifs à la variation des taux de rendement figure à l'annexe des comptes consolidés paragraphe V. « Note 25. Actif Net Réévalué par action ».

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.

Gestion et suivi du risque

La Société considère son risque limité compte tenu des due diligences qui sont réalisées préalablement aux acquisitions, du processus de décision des organes internes, et à la réalisation des acquisitions d'immeubles systématiquement au moyen d'actes notariés à l'occasion desquels les risques juridiques inhérents aux immeubles sont vérifiés par des experts professionnels.

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.

Gestion et suivi du risque

La maîtrise du risque concurrentiel est raisonnablement assurée par une politique de partenariats long terme menée par la Société avec les commercialisateurs et les institutionnels. Le professionnalisme des équipes et la solidité de la Société (réactivité financière) lui permet d'être un acteur incontournable, reconnu sur le marché.

Risques de dépendance opérationnelle à l'égard d'Ovalto

Certains membres du Conseil d'administration de la Société exercent d'autres fonctions au sein du groupe Ovalto. Ils consacrent à cette fonction tout le temps et la rigueur nécessaires.

La société Ovalto assure par ailleurs pour le compte de Terreïs des prestations d'ordres financier, comptable, fiscal, juridique et social.

Gestion et suivi du risque

Cette dépendance opérationnelle peut être qualifiée de minime dans la mesure où la Société pourrait y substituer tout intervenant extérieur.

Risques liés aux covenants

Les financements contractés par Terreïs sont généralement assortis d'obligation de respect de covenant tels que le ratio d'endettement net (LTV) et de remboursement du capital de la dette (DSCR) calculés sur les états financiers consolidés qui en cas de non-respect et à l'issue d'une période de remédiation, pourraient constituer un cas d'exigibilité anticipée des financements concernés. En conséquence, tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Terreïs, ses résultats et la poursuite de son développement.

Gestion et suivi du risque

La Société a mis en place un suivi et un contrôle de ses covenants, afin de circonscrire ces risques. Les covenants sont présentés et analysés semestriellement par le comité d'audit. Les certificats de ratios envoyés aux banques sont contrôlés par les Commissaires aux Comptes.

2.6 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE

2.6.1 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.

2.6.2 Procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage

Au cours de l'année 2017, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu ou aurait pu avoir des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou de ses filiales.

2.6.3 Filiales, participations et succursales

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous informons que Terreïs n'a pris aucune participation au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article L.232-1 II du Code de commerce, nous vous informons que notre Société ne dispose d'aucune succursale.

2.6.4 Contrats importants

Au titre des deux années précédant immédiatement le présent rapport, aucun contrat important en dehors du cadre normal des affaires n'a été conclu par Terreïs ou ses filiales. De même, aucun contrat en dehors du cadre normal des affaires et conférant à un membre du groupe Terreïs une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du groupe n'a été conclu.

2.6.5 Prêts interentreprises

Nous vous informons que Terreïs n'a consenti aucun prêt en vertu des articles L.511-6 3 bis du Code monétaire et financier.

2.6.6 Informations sociales, sociétales et environnementales

L'activité de Terreïs génère des impacts environnementaux, sociaux et sociétaux spécifiques à son modèle économique, à son positionnement stratégique ainsi qu'à la localisation et aux caractéristiques de son patrimoine.

Informations sur les aspects environnementaux de l'activité de Terreïs

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 2017. 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 2017, 18 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 Cambacérès 75008 Paris
- 32 rue de Cambrai 75019 Paris
- 50/52 boulevard Haussmann 75009 Paris
- 8/10/12 rue du Docteur Herpin 37000 Tours (vendu en 2017)
- 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
- 41 avenue de Friedland 75008 Paris
- 14/18 rue Volney 75002 Paris
- 31/39 boulevard Sébastopol 75001 Paris
- 14/16 boulevard Poissonnière 75009 Paris
- 19 rue du 4 Septembre 75002 Paris

Et 4 immeubles ont atteint le niveau VERY GOOD :

- 10 rue de la Paix 75002 Paris
- 11/15 avenue Lebrun 92160 Antony (vendu en 2017)
- 44 rue Copernic 75016 Paris
- 6 bd Malesherbes 75008 Paris.

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

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

La certification des immeubles suivants est programmée pour 2018 :

- 11 rue Galilée 75016 Paris
- 32/34 rue Galilée75016 Paris
- 10/12 rue de Lübeck 75016 Paris

et déjà lancée sur l'hôtel particulier du 11 rue de Milan 75009 Paris.

A fin 2017, 67% du patrimoine tertiaire parisien était certifié « Very good » ou « Good ». 15% supplémentaires devraient être certifiés en 2018, portant en fin d'exercice courant à 82% le taux de certification du Tertiaire parisien.

Par ailleurs, dans la perspective de rénovation énergétique du parc tertiaire découlant de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et conformément au décret du 9 mai 2017 suspendu par le Conseil d'Etat, Terreïs veille dans le cadre des travaux entrepris sur son parc à faire des choix répondant à cette problématique et va lancer courant 2018 les audits énergétiques nécessaires sur les immeubles concernés.

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 la totalité de ses immeubles détenus en pleine propriété, 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 (fenêtres double vitrage à isolation renforcée, pose de stores, équipements sanitaires, éclairage LED, détecteurs de présence, régulation…).

Informations sur les aspects sociétaux

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 (échéance 2018 supprimée sauf pour les ascenseurs installés après le 31/12/1982 dans les ERP), 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.

Informations sur les aspects sociaux

(a) Effectif

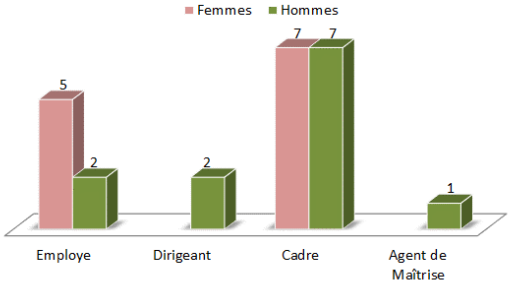
Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto, et la gestion des immeubles étant confiée à des administrateurs de biens, l'effectif total de la Société s'élève à 3 tandis que celui du groupe s'élève à 24 personnes au 31 décembre 2017. L'effectif du groupe est constitué de 50 % de femmes et 50 % d'hommes exerçant leur activité en Ile de France.

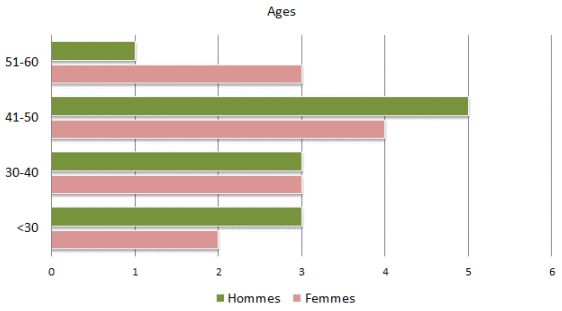
Au 31 décembre 2017, l'effectif du groupe comprend 2 mandataires sociaux et 22 salariés en contrat à durée indéterminée dont 3 à temps partiel.

Au cours de l'année 2017, le nombre total d'embauches s'est élevé à 4 en contrat à durée indéterminée et 1 en contrat à durée déterminée. Le nombre total de départs en 2017 s'élève à 6, 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 2017, le nombre total de jours d'absence s'élève à 66 pour maladie, 118 jours pour congés maternité et 13 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 2017.

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 45,3 milliers d'euros. La rémunération moyenne annuelle brute des femmes a atteint 42,9 milliers d'euros et celle des hommes 48,2 milliers d'euros, soit un écart de 5,3 milliers d'euros. 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.

En 2017, les charges de personnel du groupe Terreïs se sont élevées à 2.275 milliers d'euros.

Les autres informations sociales, environnementales et sociétales requises par l'article L.225-102-1 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à sa modification par l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017, ne nous apparaissent pas pertinentes au regard de la taille et de l'activité du groupe.

2.6.7 Procédures de contrôle interne et de gestion relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Il est rappelé que le traitement de l'information comptable et financière est assuré par Ovalto conformément à la convention de prestations de services relatée en pages 123 et 124. 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.

2.6.8 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 2017

Néant.

2.6.9 Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire du 10 mai 2017 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 2017, 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 BNP Paribas.

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

	Flux cumulés	
	Achats	**Ventes**
Nombre de titres	66 558	77 903
Cours moyen de la transaction	39,34 €	38,88 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2017		8 195
Valeur d'achat		41,63 €
Valeur au 31/12/2017		351 K€
Fraction du capital correspondante		0,03 %

2.6.10 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 des articles 39-4 et 223 quater du Code général des impôts.

2.6.11 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion.

2.6.12 Délais de paiement

Conformément aux dispositions de l'article D.441-4 du Code de commerce, 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 :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	38					82						
Montant total des factures concernées (montants TTC en K€)	902	0	176	137	1 069	2 283	15 941	82	134	166	353	16 676
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (montants TTC en K€)	39,50%	0,00%	7,69%	6,02%	46,80%	100,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (montants TTC en K€)							22,88%	0,12%	0,19%	0,24%	0,51%	23,94%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues					13	13						
Montant total des factures exclues (montants TTC en K€)					4	4	0	0	9 084,63	0	1 543	1 552
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : à réception Délais légaux : 30 jours					

2.7 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2013	2014	2015	2016	2017
Capital en fin d'exercice					
Capital social (en €)	75 779 250	76 199 250	76 619 250	76 619 250	76 619 250
Nombre d'actions	25 259 750	25 469 750 (1)	25 574 750 (2)	25 574 750 (2)	25 574 750 (2)
Opérations et résultats de l'exercice (en K€)					
Chiffres d'affaires hors taxes	70 182	82 849	85 071	78 894	69 666
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	56 934	59 897	59 395	55 706	57 775
Impôt sur les bénéfices	121	89	11	13	14
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	33 253	31 727	16 399	22 553	28 321
Résultat distribué au titre de l'exercice (hors dividende préciputaire)	16 166	17 829	19 357	20 121	20 630(3)
Résultats par action (en €)					
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	2,25	2,35	2,32	2,18	2,26
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	1,36	1,25	0,64	0,88	1,11
Dividende attribué à chaque action	0,64	0,70	0,76	0,79	0,81(3)
Personnel					
Effectif moyen pendant l'exercice	2	3	3	3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice (en K €)	256	287	273	273	274
Sommes versées au titre des avantages sociaux (en K€)	109	126	154	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

3

ETATS FINANCIERS 2017

3.1 COMPTES CONSOLIDES 2017 39

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE 39

I. Compte de résultat consolidé 39

II. Autres éléments du résultat global 40

II. BILAN CONSOLIDE 41

III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE 42

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES 43

V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES 44

I. Evénements significatifs de la période 44

II. Principes comptables 46

A. Textes appliqués 46

B. Regroupement d'entreprises 46

C. Définition de l'activité courante du groupe 47

D. Estimations et jugements comptables déterminants 47

III. Périmètre et méthodes de consolidation 48

IV. Notes au compte de résultat consolidé 49

V. Notes au bilan consolidé 53

VI. Notes au tableau de flux de trésorerie 65

VII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels 67

VIII. Evènements postérieurs au 31 décembre 2017 68

IX. Parties liées et entreprises liées 69

X. Rémunération des commissaires aux comptes 70

3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES 71

3.3 COMPTES SOCIAUX 2017 75

I. COMPTE DE RESULTAT 75

II. BILAN 76

III. ANNEXE 77

I. Règles et méthodes comptables 77

A. Principes comptables 77

B. Immobilisations incorporelles 77

C. Immobilisations corporelles 77

D. Immobilisations financières 78

E. Créances clients et comptes rattachés ... 78
F. Valeurs mobilières de placement ... 78
G. Impôt sur les bénéfices ... 78
H. Provisions ... 79
I. Instruments financiers ... 79
J. Comptabilisation des résultats des SCI ... 79
K. Emprunts bancaires ... 79
L. Reconnaissance du revenu ... 79
M. Estimations et jugements comptables déterminants ... 79
N. Changement de méthodes de présentation ... 79
II. Evénements significatifs de l'exercice ... 81
III. Notes au compte de résultat ... 83
IV. Notes au bilan ... 86
V. Engagements hors bilan ... 96
VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2017 ... 96
VII. Liste des filiales et participations ... 97
VIII. Entreprises liées ... 98
IX. Rémunération des organes de direction et d'Administration ... 98
X. Relations avec les parties liées ... 98
XI. Rémunération des commissaires aux comptes ... 99
XII. Crédit-bail ... 99
3.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX ... 100

3.1 COMPTES CONSOLIDES 2017

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

I. Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Loyers bruts	**1**	**64 760**	**66 715**
Autres prestations		2 496	2 097
Charges locatives supportées	**2**	-2 541	-2 471
Honoraires de gérance et location		-779	-695
Total des loyers		**63 936**	**65 646**
Charges de personnel	**3**	-2 275	-2 157
Charges externes	**4**	-2 290	-2 361
Impôts et taxes		-1 237	-802
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations		-29 982	-30 534
Autres produits et charges d'exploitation	**5**	-349	-45
Résultat opérationnel courant		**27 802**	**29 748**
Résultat de cessions d'immeubles de placement	**6**	34 001	31 603
Dépréciations des immeubles de placement		1 686	-3 190
Résultat sur ventes d'actifs court terme		-31	242
Autres produits et charges opérationnels		34	170
Résultat opérationnel		**63 491**	**58 574**
Coût de l'endettement financier net		-26 084	-27 978
Autres produits et charges financiers		-4 726	-6 543
Résultat financier	**7**	**-30 810**	**-34 520**
Charge d'impôt	**8**	-841	-813
Résultat net		**31 841**	**23 240**
Part du groupe	**9**	31 146	22 586
Intérêts minoritaires		695	654
Résultat net par action		1,22 €	0,88 €
Résultat net dilué par action		1,21 €	0,88 €

II. Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net		**31 841**	**23 240**
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	**21**	16 444	3 787
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		*16 444*	*3 787*
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net			
Résultat global		**48 284**	**27 027**
Intérêts minoritaires		695	654

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	10	136	227
Immeubles de placement	11	1 055 374	1 016 289
Travaux en cours sur immeubles de placement	12	3 725	5 026
Autres actifs non courants	13	1 811	1 787
Total actifs non courants		**1 061 046**	**1 023 330**
Actifs courants :			
Stocks	14	75	121
Clients et comptes rattachés	15	23 640	22 921
Autres actifs courants	16	4 927	5 625
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	5 134	7 797
Actifs non courants destinés à être cédés	18	3 951	40 026
Total actifs courants		**37 727**	**76 491**
TOTAL ACTIF		**1 098 773**	**1 099 820**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres :			
Capital émis		76 619	76 619
Primes et réserves		142 439	123 438
Titres en auto-contrôle	19	-341	-656
Résultat de l'exercice		**31 146**	**22 586**
Intérêts minoritaires		1 179	1 138
Total des capitaux propres	25	**251 042**	**223 125**
Passifs non courants :			
Emprunts non courants	20	708 846	701 651
Instruments dérivés non courants	21	30 180	43 034
Provisions	22	753	495
Total passifs non courants		**739 779**	**745 181**
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 933	1 564
Dépôts reçus		14 141	13 427
Emprunts courants	20	46 730	67 936
Instruments dérivés courants	21	14 477	17 708
Exit Tax (part courante)	23	0	1 107
Autres passifs courants	24	30 672	29 776
Total passifs courants		**107 953**	**131 518**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		**1 098 773**	**1 099 820**

III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé		31 841	23 240
Dotation nette aux amortissements et provisions	26	29 885	34 412
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur	7	850	112
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-35 226	-32 422
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	28	**27 351**	**25 342**
Coût de l'endettement financier net	7	26 084	27 978
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	8	841	813
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**54 276**	**54 133**
Impôts versés		-783	-747
Variation du besoin en fonds de roulement	29	-5 058	-1 200
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		**48 434**	**52 185**
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-82 796	-109 333
Encaissements liés aux actifs cédés	6	88 136	86 992
Variation des prêts et avances consenties sur promesses	16	1 601	1 505
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	13	0	5 946
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		**6 941**	**-14 889**
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			277
Achats et ventes d'actions propres	19	410	-352
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-20 424	-19 661
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-654	-619
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	20	34 182	152 000
Remboursements d'emprunts (1)	20	-44 952	-44 591
Intérêts financiers nets versés	7	-26 084	-27 978
Autres flux liés aux opérations de financement	31	-517	-98 339
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		**-58 039**	**-39 263**
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		**-2 663**	**-1 967**
Trésorerie d'ouverture		7 797	9 765
Trésorerie de clôture		5 134	7 797
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 134	7 797
Trésorerie	20	**5 134**	**7 797**

(1) hors financement effectué par OVALTO, lignes de crédit, refinancements et remboursements d'emprunts par anticipation.

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
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
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		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**
Résultat net				31 146	31 146	695	31 841
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		16 444			16 444		16 444
Résultat global		**16 444**		**31 146**	**47 589**	**695**	**48 284**
Dividendes (solde 2016)				-10 239	-10 239	-654	-10 893
Dividendes (acompte 2017)		-10 184			-10 184		-10 184
Affectation du résultat 31/12/2016		12 347		-12 347			
Lissage des swap restructurés		296			296		296
Titres en auto contrôle		96	315		410		410
Autres		4			4		4
Capitaux propres au 31/12/2017	**76 619**	**142 439**	**-341**	**31 146**	**249 863**	**1 179**	**251 042**

V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

I. Evénements significatifs de la période

- **Activité locative**

Dans un marché locatif en progression bien que toujours sélectif, Terreïs a commercialisé environ 12 800 m² de surfaces en 2017.
À noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la finalisation de la location après travaux de l'immeuble du 44 rue Copernic, en mai 2017, avec la location de près de 1 800 m² à la société Auditoire ;
- la prise à bail, par Cyrus Conseil, de 1 980 m² dans l'immeuble du 50-52 boulevard Haussmann ;
- la location à divers locataires de 1 700 m² dans l'immeuble 41 rue de Friedland ;
- la location à divers locataires de 1 200 m² dans le 17 avenue George V ;
- la location de près de 1 400 m² dans la Cité Paradis.

Les locations de 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 517 €/m².

Au 31 décembre 2017, la vacance financière du tertiaire parisien (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,7% contre 4,4% au 31 décembre 2016.

Le siège historique du CNC (Centre national du cinéma et de l'image animée) acquis par Terreïs en juin 2016 et composé de trois immeubles de bureaux d'environ 8 000 m² (10-12 rue de Lubeck, 11 et 32-34 rue Galilée à Paris 8ème) sera entièrement restructuré à l'issue du déménagement du CNC pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du premier semestre 2018.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 6,4 millions d'euros et concernent principalement des investissements résiduels sur l'immeuble du 44 rue Copernic (1,1 million d'euros) acquis en décembre 2016, ainsi que diverses opérations de revalorisation, ou la rénovation de l'immeuble d'habitation du 43 rue de Lille destiné à la vente (2,8 millions d'euros).

- **Acquisitions et cessions au cours de l'exercice 2017**

Terreïs a acquis 6 actifs dans Paris pour un total de 76 millions d'euros (droits inclus) pour un rendement moyen attendu de 4,9%.

- un immeuble de bureaux de 1 500 m² au 73 rue Ste Anne (2ème) loué ;
- des murs d'hôtel au 15 rue de Montyon (9ème) pour une surface d'environ 800 m², entièrement loués ;
- un ensemble haussmannien de 2 400 m² au 11 rue de Milan (9ème). Sur les 1 300 m² à usage de bureaux, 1 000 m² (hôtel particulier style « Second Empire ») feront l'objet de travaux de rénovation. L'ensemble est déjà entièrement loué ;
- un 1er étage de bureaux de 200 m² situé au 76-78 avenue des Champs Elysées, 59 rue de Ponthieu (8ème), entièrement loué ;
- un immeuble mixte de 2 300 m² au 5 avenue de Messine (8ème), entièrement loué ;
- une boutique de 48 m² au 10 rue de la Paix (2ème) louée.

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'arbitrage en cédant pour 55 millions d'euros d'actifs tertiaires en Ile-de-France et en province, et 33 millions d'euros d'actifs résidentiels.

Au 31 décembre 2017, 15,5 millions d'euros de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent des appartements situés au 43 rue de Lille (Paris 7ème) et 11 rue Margueritte (Paris 17ème).

- **Evolution de la valeur du patrimoine**

Depuis 2012, Terreïs a choisi de concentrer son patrimoine sur l'immobilier de bureaux QCA à Paris. Cette stratégie, qui privilégie la valorisation des actifs, facilite les locations et permet un taux d'occupation élevé. Corrélativement, les rendements attendus sont moins importants et entraînent, pendant la période d'arbitrage, une légère érosion des loyers.

Le patrimoine consolidé de Terreïs est évalué à 2,090 milliards d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2017, en progression de 7,5 % sur un an (1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016), conséquence d'une nouvelle compression des taux de rendement constatée sur le marché immobilier parisien au cours de l'exercice 2017 et de la très bonne tenue des valeurs locatives du patrimoine.

S'agissant du tertiaire parisien (90% du patrimoine en valeur), la valeur moyenne au m² s'établit à 13 160 euros hors droits et le rendement locatif moyen du patrimoine est de 3,5 % au 31 décembre 2017, contre 3,8 % au 31 décembre 2016. Le rendement locatif moyen s'entend du rapport entre les loyers annualisés contractuels des actifs occupés (+) la valeur locative de marché des actifs vacants, sur la valeur du patrimoine hors droits.

Le patrimoine tertiaire est concentré sur Paris, notamment dans le Quartier Central des Affaires, à hauteur de 90 %. Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (84 %) et de commerces/hôtel (16 %). L'habitation ne représente aujourd'hui que 7 % des actifs immobiliers de Terreïs (16 600 m²), principalement localisée dans les 7ème, 8ème, 9ème, 15ème et 17ème arrondissements de Paris.

- **Refinancement de la dette corporate Natixis à hauteur de 100 millions d'euros**

Profitant des taux bas, la Société a refinancé, pour 100 millions d'euros, la dette corporate d'une durée moyenne résiduelle de 3 ans, souscrite auprès de NATIXIS en 2013, pour la porter à 15 ans.
Ce refinancement a entrainé le paiement d'une soulte d'annulation des swaps de 2,3 millions d'euros.

- **Renouvellement d'une ligne de crédit de 20 millions d'euros**

Le 31 juillet 2017, Terreïs a renouvelé une ligne de crédit de 20 millions d'euros auprès de BNP PARIBAS pour une durée de trois ans.

II. Principes comptables

A. Textes appliqués

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 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 2016.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2017 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 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2017 et d'application obligatoire à cette date.

- **Textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 Décembre sont les suivants :**

- Amendement à la norme IAS 7 « Etats des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir » : l'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers. Il est posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers de faire le lien entre les flux de trésorerie provenant des activités de financement et les variations de dette au bilan.

- **Textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2017, sont les suivantes :**

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

  Le Groupe a effectué une évaluation de l'impact de l'application d'IFRS 15 dans les comptes. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, et leur comptabilisation s'effectue conformément à IFRS 15. Par conséquent, l'application de la nouvelle norme n'aura pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. IFRS 9 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. L'analyse des incidences pour le Groupe est en cours. Aucun impact significatif n'a été identifié pour le moment.
- IFRS 16 « Contrats de location » : La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

B. 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.

C. 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.

D. Estimations et jugements comptables déterminants

Le groupe Terreïs fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux ayant un impact direct sur les valeurs. Tous les instruments financiers utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché.

III. Périmètre et méthodes de consolidation

Le périmètre au 31 décembre 2017 se présente de la manière telle que décrite ci-dessous :

Dénomination	Date entrée périmètre	Activité	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation *(1)*
SARL Terreïs Valorisation	20/09/2006	Marchand de biens	491 933 727	100%	100%	IG
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	Location d'immeubles	379 789 274	100%	100%	IG
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	Location d'immeubles	338 787 435	100%	100%	IG
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	Location d'immeubles	351 818 356	100%	100%	IG
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	Location d'immeubles	345 263 404	100%	100%	IG
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	Location d'immeubles	451 895 940	0%	100%	NC
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	Location d'immeubles	501 560 023	100%	100%	IG
SARL Terreïs Real Estate	01/01/2011	Commercialisation	529 674 426	51%	51%	IG
SAS Imodam	31/12/2013	Gestion immobilière	408 825 635	60%	60%	IG

(1) : IG : Intégration globale

La SCI des 11 à 15 avenue LEBRUN a fait l'objet d'une transmission à titre universel de son patrimoine au profit de la société Terreïs en 2017.

Toutes les sociétés du Groupe ont leur siège social situé au 29 rue Marbeuf à Paris.

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.

IV. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Loyers bruts

❖ **Principes comptables :**

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

- Revenus locatifs : les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition.
- Conditions spécifiques des baux : Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, droits d'entrée, indemnités de résiliation anticipée et indemnités d'éviction. Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC15, les franchises sur loyers sont étalées sur la durée ferme du bail. Les droits d'entrée perçus par le bailleur, les indemnités de résiliation payées par le locataire et les indemnités d'éviction versées par dans le cadre du départ d'un locataire sont comptabilisés en résultat lors de l'exercice de leur constatation.

❖ **Données liées à l'activité :**

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.

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.

Sur l'ensemble de l'année 2017, les loyers s'établissent à 64,8 millions d'euros en baisse de 2,0 millions d'euros par rapport à 2016. Les Loyers issus des actifs stratégiques de bureaux et commerces à Paris représentent 93% du total des loyers (contre 85% en 2016).

Cette variation s'explique principalement par la cession des actifs tertiaire non stratégiques (Ile de France et Province) et de l'habitation pour un montant global de – 4,6 millions d'euros. A l'inverse, les acquisitions (+1,9 million d'euros), l'indexation positive (+0,8 million d'euros ; 0,5%) et la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation ont contribué à la progression des loyers de bureaux et commerces à Paris de +6% (+3,5 millions d'euros et +3% à périmètre constant (+1,6 million d'euros).

Le taux de vacances EPRA calculé sur la base des expertises au 31/12/2017 ressort à 0,7% sur les actifs stratégiques (vs 2,8% au 30/06/2017 et 4,4% au 31/12/2016). Sur l'ensemble du patrimoine, il s'établit à 2,7% (vs 6,8% au 31/12/2016).

(en K€)	Loyers 2016	Acquisitions	Cessions	Indexation	Gestion locative (1)	Loyers 2017	Variation		Périmètre constant	
Paris	56 993	1 911	-34	293	1 350	60 513	3 520	*6%*	1 643	*3%*
en % du total des loyers	*85%*					*93%*				
Ile de France	4 738		-3 790	2	-506	444	-4 294	*-91%*	-504	*-11%*
Province	1 502		-585		-59	858	-644	*-43%*	-59	*-4%*
Total bureaux et commerces	**63 233**	**1 911**	**-4 409**	**295**	**785**	**61 815**	**-1 418**	*-2%*	**1 080**	*2%*
Total habitations	**3 481**	**19**	**-218**	**24**	**-362**	**2 944**	**-537**	*-15%*	**-338**	*-10%*
Total	**66 714**	**1 930**	**-4 627**	**319**	**423**	**64 759**	**-1 955**	*-3%*	**742**	*1%*

(1) : Incidence nette des entrées et sorties de locataires.

Note 2. Charges locatives supportées

Les charges locatives réelles correspondent aux charges locatives et dépenses de réparation et d'entretien non récupérées (charges sur locaux vacants, charges locatives incombant au propriétaire….) et aux charges d'impôts et taxes (essentiellement taxes sur les bureaux et taxes foncières).

Les charges locatives refacturées correspondent aux refacturations des charges d'impôts.

Ces charges ont évolué de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	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	5 466	-7 325	-1 859	4 292	-6 375	-2 083
Entretien et réparations	448	-1 130	-683	0	-389	-389
Sous-total	**5 913**	**-8 455**	**-2 541**	**4 292**	**-6 763**	**-2 471**

Remarque : Depuis le 1er janvier 2017, les charges locatives refacturées sont comptabilisées suivant la méthode des débours dans les autres créances et dettes au bilan de Terreïs. Par ailleurs, les taxes foncières et de bureaux initialement comptabilisées en charges externes, sont enregistrées dans le poste « impôts et taxes ».

Note 3. Charges de personnel

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Salaires bruts	-1 550	-1 459
Charges sociales	-725	-697
Total	**-2 275**	**-2 157**

L'effectif du groupe ressort à 24 personnes (équivalent temps plein) au 31 décembre 2017 contre 23 personnes au 31 décembre 2016.

Note 4. Charges externes

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Frais généraux	-862	-839
Honoraires	-1 041	-1 097
Prestations comptables, juridiques et financières	-288	-295
Jetons de présence	-100	-130
Total	**-2 290**	**-2 361**

Note 5. Autres produits et charges d'exploitation

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Perte sur créances irrécouvrables	-348	-51
Autres	-1	7
Total	**-349**	**-45**

Note 6. 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€)	31/12/2017 Habitations	Bureaux / Commerces	Total	31/12/2016 Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	32 116	56 020	88 136	32 773	54 219	86 992
Valeur nette comptable (**1**)	-12 883	-39 996	-52 879	-13 562	-41 251	-54 812
Charges liées aux cessions	-552	-703	-1 256	-168	-408	-576
Total net	**18 681**	**15 320**	**34 001**	**19 043**	**12 560**	**31 603**

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

(en K€)	*Cessions 2017 Immeubles de placement (Cf. : note 11)*	*Actifs non courants destinés à être cédés (Cf. : note 18)*	*Total*	*Cessions 2016 Immeubles de placement (Cf. : note 11)*	*Actifs non courants destinés à être cédés (Cf. : note 18)*	*Total*
Valeur brute	*-15 668*	*-50 125*	*-65 794*	*-63 163*	*-2 965*	*-66 128*
Amortissement	*2 815*	*10 100*	*12 915*	*10 667*	*648*	*11 315*
Valeur nette comptable	***-12 854***	***-40 026***	***-52 879***	***-52 495***	***-2 317***	***-54 812***

Note 7. Résultat financier

Le résultat financier se présente de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	499	84
Charge d'intérêts	-26 583	-28 062
Cout de l'endettement financier net	*-26 084*	*-27 978*
Etalement des frais d'émission des emprunts et des frais sur hypothèques	-1 593	-688
Charges financières sur rupture de swap	-2 282	-4 461
Résultat sur juste valeur (**1**)	-850	-1 395
Autres produits et charges financiers	*-4 726*	*-6 543*
Total	**-30 810**	**-34 520**

(**1**) Décomposition du résultat sur juste valeur :

(en K€)	*31/12/2017*	*31/12/2016*
Lissage des soultes	*-296*	*-112*
Variation part inefficace (Cf. : Note 21 : Instruments dérivés)	*-554*	*-1 283*
Total	***-850***	***-1 395***

Note 8. Impôt sur les sociétés

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.

Depuis son entrée dans le régime SIIC en 2017, le groupe Terreïs a décaissé 48,8 millions d'euros au titre de l'Exit Tax.

❖ **Régime de droit commun :**

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.

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

(en K€)				31/12/2017
Résultat consolidé net	A			31 841
Charge d'impôt comptabilisée	B			-841
Résultat consolidé avant impôt	**A - B = C**			**32 682**
Taux d'imposition théorique	D			33,33%
Total charge d'impôt théorique	**- C x D = E**			**-10 893**
		Base	*Taux d'impôt*	*Impôt*
Charges financières non déductibles (rabot fiscal)		-6 938	33,33%	-2 313
Taxe sur les bureaux non déductibles		-1 871	33,33%	-624
Dépréciations non déductibles - Prépondérance immobilière		1 686	33,33%	562
Exonération sur activités éligibles au régime SIIC		35 945	33,33%	11 981
Réintégrations et déductions diverses		1 338	33,33%	446
Cumul des retraitements fiscaux	**F**			**10 052**
Total charge d'impôt réelle	**E + F = G**			**-841**

Note 9. Résultat net 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.

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé part du Groupe	31 146	22 586
Résultat net par action	1,22 €	0,88 €
Résultat net dilué par action	1,21 €	0,88 €

	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'actions ordinaires	25 161 785	25 157 613
Nombre d'actions de préférence 1	307 965	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	8 195	19 540
Nombre d'actions net d'auto contrôle	**25 566 555**	**25 555 210**
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	**25 671 555**	**25 660 210**

V. Notes au bilan consolidé

Note 10. Immobilisations incorporelles

❖ **Principes** :

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'évènements 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 principalement 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.

❖ **Tableau de variation** :

(en K€)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Autres	31/12/2017
Usufruits temporaires	535				535
Autres (1)	668	3	30	17	718
Total valeurs brutes	**1 203**	**3**	**30**	**17**	**1 253**
	31/12/2016	**Dotations**	**Reprises**	**Autres**	**31/12/2017**
Amortissement usufruits temporaires	-429	-54			-483
Autres (1)	-546	-67	-21		-634
Total amortissements	**-975**	**-120**	**-21**	**0**	**-1 116**
Total valeurs nettes	**227**				**136**

(1) : Incluant au 31/12/2017, une indemnisation sur rachat d'un contrat de crédit-bail représentant une valeur nette comptable de 18 K€ ;

Note 11. Immeubles de placement

❖ **Principes** :

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 entre :

- une partie dite « non amortissable » correspondant pour l'essentiel au terrain ;
- une partie dite « amortissable » correspondant à la structure / gros œuvre, la couverture / façade et les agencements techniques. Cette partie correspond à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial. La répartition des composants est généralement effectuée selon les bases suivantes :
  - 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 :

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.

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.

Dépréciations :

A la fin de chaque semestre, une évaluation du patrimoine est effectué par des experts indépendants (Cf. : note 25 : Actif Net Réévalué par action). Cette évaluation peut conduire à la constatation de provisions pour dépréciations lorsque la valeur de l'actif déterminée par l'expert est inférieure à sa valeur nette comptable.

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.

❖ **Tableau de variation** :

(en K€)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2017
Immeubles de placement	1 172 017	76 295	-15 668	1 805	1 234 448
Total valeurs brutes	**1 172 017**	**76 295**	**-15 668**	**1 805**	**1 234 448**
	31/12/2016	**Dotations**	**Reprises**	**Autres**	**31/12/2017**
Amortissement des immeubles	-140 214	-29 440	2 815	1 592	-165 247
Dépr. Immeubles de placement	-15 514	-14	1 700		-13 828
Total amortissements et provisions	**-155 727**	**-29 454**	**4 514**	**1 592**	**-179 075**
Total valeurs nettes	**1 016 289**			**3 397**	**1 055 374**

(1) Détail du poste "Autres" =	*Valeurs brutes*	*Amortissements & provisions*	*Valeurs nettes*
Recl. actifs sous promesse (Cf. : Note n° 18)	*-5 542*	*1 592*	*-3 951*
Travaux de remplacement	*-505*		*-505*
Activation travaux en cours (Cf. : Note n°12)	*7 701*		*7 701*
Autres	*152*		*152*
Total	***1 805***	***1 592***	***3 397***

Note 12. Travaux en cours sur immeubles de placement

❖ **Principes :**

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.

❖ **Tableau de variation** :

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	Autres	31/12/2017
Travaux en cours sur immeubles de placement	5 026	6 501	-7 701	-102	3 725
Total	**5 026**	**6 501**	**-7 701**	**-102**	**3 725**

Note 13. Autres actifs non courants

Les autres actifs 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.

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	433	423
Equivalents de trésorerie non disponibles	1 209	1 209
Autres	169	156
Total	**1 811**	**1 787**

Note 14. Stocks

❖ **Principes** :

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.

❖ **Détail** :

Les stocks sont uniquement composés d'un lot d'habitation non vendu de l'activité de marchand de biens. Au cours de l'exercice, ce lot a fait l'objet d'une dépréciation.

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	121			121
Valeur brute		**121**	**0**	**0**	**121**
Dépréciation des stocks		0	-46		-46
Valeur nette		**121**	**-46**	**0**	**75**

Note 15. Clients et comptes rattachés

❖ **Principes :**

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.

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.

❖ **Evolution des créances clients :**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	16 751	16 201
Franchises sur loyers	6 639	6 263
Créances douteuses brutes	1 552	2 009
Dépréciation sur créances douteuses	-1 301	-1 552
Total	**23 640**	**22 921**

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Créances douteuses brutes	2 009	160	-617	1 552
	31/12/2016	**Dotation**	**Reprise**	**31/12/2017**
Dépréciation sur créances douteuses	-1 552	-201	452	-1 301
Créances clients douteuses nettes	**457**			**251**

❖ **Echéancier des créances clients :**

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients	16 751	16 751		
Franchises sur loyers	6 639	1 699	4 940	
Créances douteuses brutes	1 552	1 552		
Dépréciation sur créances douteuses	-1 301	-1 301		
Total	**23 640**	**18 700**	**4 940**	**0**

❖ **Risque de contrepartie :**

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.

Note 16. Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Charges constatées d'avance	1 661	1 226
Avances versées aux notaires	17	1 617
Trésorerie mandants hors groupe	1 272	1 706
Autres comptes débiteurs	1 978	1 075
Total	**4 927**	**5 625**

Note 17. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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.

Note 18. 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.

A la clôture de l'exercice, ce poste correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 31 décembre 2017 mais dont la date de cession est prévue sur le premier semestre 2018.

Au 31 décembre 2017, le montant des promesses s'élève en prix de cession à 15,5 millions d'euros pour une valeur nette comptable de 3,9 millions d'euros dont vous trouverez la répartition ci-dessous :

(en K€)	31/12/2016	Promesses signées sur 2017 et non actées	Promesses signées en 2016 et actées en 2017	31/12/2017
Habitations	3 422	3 561	-3 422	3 561
Bureaux / Commerces	36 603	389	-36 603	389
Total	**40 026**	**3 951**	**-40 026**	**3 951**

Note 19. 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
10/03/2015	Conversion actions de préférence 2	-105 000
	Augmentation de capital suite à conversion	210 000
31/12/2017	Nombre total d'actions	**25 574 750**

Le capital social au 31 décembre 2017 est fixé à 76.619.250 euros et est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.163.549 actions ordinaires et 306.201 actions de préférence ;
- 105.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune susceptibles d'être converties fin 2018 en 210.000 actions ordinaires.

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

(en K€)		Nombre d'actions	Valeur comptable	Plus ou moins values réalisées	Total
Actions propres détenues au 31/12/2016	**A**	**19 540**	**656**		
Achats sur la période		66 558	2 619		
Ventes sur la période		-77 903	-2 933	96	
Actions propres détenues au 31/12/2017	**B**	**8 195**	**341**		
Solde espèces	**C**		**629**		
Total	**A + B = D**		**969**		
Variation de période sur actions propres détenues	**A - B = E**		**315**		

Note 20. Endettement net

❖ **Principes :**

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.

❖ **Décomposition de l'endettement net :**

L'endettement net de la Société atteint 749,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 760,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 et représente 36 % de la valeur du patrimoine.

Le taux moyen de la dette de Terreïs continue à s'améliorer à 3,38 % contre 3,65 % en 2016.

La dette financière brute s'établit à 762,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 (contre 773,8 millions d'euros à fin 2016) et a évolué principalement de la manière suivante :

- + 34 millions d'euros de nouveaux financements liés aux acquisitions ;
- - 1,5 million d'euros de remboursements anticipés liés aux cessions ;
- - 45 millions d'euros de tombées d'échéance d'emprunt.

❖ **Tableau de variation des emprunts bancaires et lignes de crédit :**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts bancaires	697 201	707 608
Crédit bail	0	574
Lignes de crédit	20 000	
Frais d'émission des emprunts nets	-8 355	-6 530
Emprunts (part non courante)	**708 846**	**701 651**
Emprunts bancaires	45 297	46 178
Crédit bail	574	551
Intérêts courus sur emprunts	859	1 207
Lignes de crédit	0	20 000
Emprunts (part courante)	**46 730**	**67 936**
Total des dettes financières	**755 576**	**769 587**
dont emprunts bancaires et lignes de crédit	*762 498*	*773 785*
crédit bail	*574*	*1 125*
autres	*-7 496*	*-5 323*
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)	**-6 343**	**-9 006**
Endettement net	**749 233**	**760 581**

❖ **Tableau de variation :**

(en K€)	31/12/2016	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Remboursement d'emprunt par anticipation	Impact refinancements	31/12/2017
Emprunts bancaires	753 785	34 182	-44 952	-1 507	990	742 498
Lignes de crédit	20 000					20 000
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	**773 785**	**34 182**	**-44 952**	**-1 507**	**990**	**762 498**

❖ **Echéancier des dettes financières (principal) :**

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	742 498	45 297	280 923	416 278
Lignes de crédit	20 000	0	20 000	0
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	**762 498**	**45 297**	**300 923**	**416 278**

❖ **Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie :**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles	5 134	7 797
Trésorerie et équivalents de trésorerie non disponibles	1 209	1 209
Total	**6 343**	**9 006**

❖ **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 2017, l'ensemble des covenants financiers consolidés est respecté :

- Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 36 % au 31 décembre 2017 (contre 39 % en 2016). Ce ratio reste inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires (généralement, le niveau requis doit être inférieur à 55 %) ;
- 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 215 % au-dessus du niveau minimum exigé par les banques. (généralement, le niveau requis doit être supérieur à 110 %) ;
- Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrigé des amortissements) ressort à 222 % sur l'exercice 2017 (généralement, le niveau requis doit être supérieur à 200 %).

Note 21. Instruments dérivés

❖ **Principes** :

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.

A chaque clôture d'exercice, les instruments dérivés font l'objet d'une valorisation par la société Finance Active. La méthodologie appliquée repose sur le principe du dérivé hypothétique « Hypothetical Derivative Method ». Cette méthode consiste à comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

❖ **Tableau de variation et impacts dans les comptes :**

(en K€)	Juste valeur 31/12/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation de juste valeur	dont comptabilisé	
				en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	44 657	60 742	-16 085	-16 639	554
Total des instruments dérivés passifs	**44 657**	**60 742**			
dont part efficace	41 864	58 308	-16 444	-16 444	
dont part inefficace	1 837	1 283	554		554
dont intérêts courus non échus	956	1 151	-195	-195	

(en K€)	Juste valeur 31/12/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation
Part courante	13 521	16 556	-3 036
Part non courante	30 180	43 034	-12 854
sous total	*43 701*	*59 591*	*-15 890*
Coupons courus	956	1 151	-195
Total	**44 657**	**60 742**	**-16 085**

Au 31 décembre 2017, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative de 44,7 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 713,8 millions d'euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/2016 et le 31/12/2017 diminue de 16,1 millions d'euros (60,7 millions d'euros au 31/12/2016).

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

(en K€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2016	**60 742**
Tombées d'échéance en 2017	-15 433
Impact net du refinancement (180 M€)	1 406
Nouveaux financements	1 090
Valorisation des swaps à taux constant	**47 805**
Effet hausse moyenne des taux	-3 148
Valorisation des swaps au 31/12/2017	**44 657**

❖ **Hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2017 :**

Seuls les instruments dérivés de couverture sont comptabilisés à la juste valeur au 31/12/2017 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 22. 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.

(en K€)	31/12/2016	Dotations	Reprises de l'exercice		31/12/2017
			utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques clients	-442	-533	250		-726
Provision pour avantages accordés aux salariés	-27				-27
Autres provisions	-26		26		0
Total des provisions pour risques et charges	**-495**	**-533**	**276**		**-753**

❖ **Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés :**

Une provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés est inscrite au passif. 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.

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. Le 15 décembre 2017, la société Terreïs a versé sa dernière échéance d'Exit Tax s'élevant à 1,1 million d'euros.

Note 24. Autres passifs courant

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fiscales et sociales	6 322	6 605
Comptes mandants gérance et copropriété	2 754	2 775
Provisions sur charges locatives	2 831	2 552
Autres dettes	864	711
Produits constatés d'avance	17 901	17 134
Total	**30 672**	**29 776**

Note 25. Actif Net Réévalué par action

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 et sont menées par BNP Paribas Real Estate.

❖ **Méthodologie d'expertise** :

L'estimation des actifs immobiliers a été réalisée en conformité avec les textes et référentiels encadrant l'expertise, parmi lesquels :

- Les recommandations du rapport Barthèse de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- La Chartres de l'Expertise en Evaluation Immobilière ;
- Les « Européan valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group Of Valuers 'Associations) ;
- Le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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).

L'étude de la valeur vénale a généralement été conduite comme suit :

- Pour les actifs immobiliser objets d'une expertise, avec visite :
    - étude détaillée des caractéristiques des biens immobiliers, notamment : situation juridique, description très sommaire, état d'entretien constaté lors de la visite des biens, travaux réalisés, en cours ou programmées et leur montant,
    - étude du marché immobilier sectoriel avec mention de termes de comparaison et appréciations qualitatives des biens immobiliers, du niveau des loyers et des taux d'occupation.
- Pour les actifs immobiliers objets d'une actualisation sur pièces, sans nouvelle visite :
    - rappel des caractéristiques des biens figurant dans le rapport d'expertise d'origine, notamment : situation juridique, description très sommaire, état d'entretien considéré lors de la visite des biens, les éventuels travaux réalisés et leur montant,
    - exposé sommaire des éléments actuels de marché immobilier considéré, appréciations sur le niveau des loyers et le taux d'occupation des biens.

Les estimations font apparaître des valeurs hors fiscalité et fiscalité incluse, c'est-à-dire « net vendeur » correspondant au montant effectivement perçu par le propriétaire – vendeur en cas de réalisation. Dans tous les cas, il a été supposé qu'aucun frais éventuel de commercialisation ne serait à la charge du vendeur.

Les valeurs déterminées s'entendent sous réserve de stabilité des marchés sectoriels concernés et d'absence de modifications notables des biens entre la date de rédaction des documents d'expertise et la date de valeur.

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

1) la capitalisation du revenu locatif :

Dans le cas où le bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués :

- Pour les locaux loués à des conditions de marché : il a été retenu le loyer en vigueur : « loyer effectif » ;
- Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative de marché : il a généralement été tenu compte du différentiel de loyer positif en considérant la valeur locative de marché et en intégrant dans les calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative de marché sur la période considérée du bail restant à courir.
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : il a été tenu compte du différentiel entre la valeur locative et les loyers en cours (« loyers effectifs »), d'une part en intégrant dans les calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, d'autre part en tenant compte du fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.

  Toutefois, le cas échéant, il a été limité le « jeu » de cette approche, au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait obtenir en retour de son acquisition, étant rappelé qu'il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude inhérents.

Locaux vacants :

- Il a été considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel soit, la valeur locative de marché, déterminée par comparaison avec les transactions constatées à la date la plus proche de l'évaluation et portant sur des biens de même nature et de localisation équivalente.
- Il a été tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable est fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

2) la méthode par comparaison directe :

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette approche est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché.

❖ **Résultats de l'expertise** :

Le patrimoine de Terreïs s'établit à 2,090 milliards d'euros au 31 décembre 2017 (y compris le stock d'actif court terme), contre 1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016.

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

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement (1)	2 074 663	1 065 738	1 008 925	1 884 691	1 027 578	857 113
Actifs non courant destinés à être cédés	15 541	3 951	11 591	59 264	40 026	19 238
Stocks d'actifs court terme	75	75		121	121	
Total	**2 090 279**	**1 069 763**	**1 020 516**	**1 944 076**	**1 067 726**	**876 351**

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

La compression des taux sur l'offre de bureaux et commerces parisiens s'est poursuivie en 2017 mais à un rythme moins soutenu en fin d'année. Les taux de rendement prime des secteurs franciliens les plus établis sont demeurés stables au 4e trimestre 2017, entre 3% et 4% dans le QCA et entre 4% et 5,5% dans les autres arrondissements.

La valeur du patrimoine ressort à 2.090 millions d'euros hors droits (2.247 millions d'euros droits inclus) pour une surface total de 178.038 m².

Les actifs stratégiques (bureaux et commerces à Paris) représentent 90% du patrimoine en valeur (1.890 M€) et 81% en surface (143.600 m²). On observe une poursuite de la compression des taux.

Au 31 décembre 2017, la valorisation du patrimoine de Terreïs par les experts BNP suit la tendance du marché, avec un taux de rendement moyen sur le portefeuille stratégique parisien qui ressort à 3,5% (contre 3,8% au 31/12/2016) et 3,4% dans le QCA.

❖ **Calcul de l'Actif Net Réévalué par action :**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	249 863	221 987
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	41 864	58 308
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 020 516	876 351
Actif Net Réévalué de liquidation	**1 312 243**	**1 156 646**
Frais d'acquisition théoriques	156 281	144 503
Actif Net Réévalué de remplacement	**1 468 524**	**1 301 149**
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 671 555	25 660 210
Actif Net Réévalué de liquidation par action	**51,12 €**	**45,08 €**
Actif Net Réévalué de remplacement par action	**57,20 €**	**50,71 €**

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

(en M€)	Impact d'une baisse du taux de rendement de 50 bps	Taux de rendement moyen du patrimoine	Impact d'une hausse du taux de rendement de 50 bps
Taux de rendement	**3,0%**	**3,5%**	**4,0%**
Loyers bruts du patrimoine en année pleine		74	
Valeur du patrimoine théorique	2 434	2 090	1 832
Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation théorique	64,51 €	51,12 €	41,04 €

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

Catégorie d'actifs	Taux de rendement (capitalisation)
Bureaux Paris	de 3,00% à 5,50%
Commerces Paris	de 2,75% à 5,00%
Bureaux / Commerce Ile-de-France	de 4,25% à 8,75%
Bureaux / Commerces Province	de 5,00% à 8,50%

❖ **Sensibilité de l'ANR aux variations 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.

Le calcul de l'impact d'une variation des loyers 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	**61 522**	**64 760**	**67 998**
Résultat consolidé théorique	28 476	31 841	35 206
ANR de liquidation par action	50,99 €	51,12 €	51,25 €

VI. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-29 440	-29 652
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut	-380	
Variation des provisions sur créances clients douteuses	251	-294
Variation des provisions pour risques clients	-283	-442
Autres	-129	-146
Total dotations nettes aux amortissements et provisions courantes	*-29 982*	*-30 534*
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	1 686	-3 190
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-1 589	-688
Total	**-29 885**	**-34 412**

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 6)	-34 001	-31 603
Retraitement des charges liées aux cessions	-1 256	-576
Profit sur vente d'actifs court terme	31	-242
Total	**-35 226**	**-32 422**

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	**27 351**	**25 342**
Capacité d'autofinancement courante par action	1,07 €	0,99 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	1,07 €	0,99 €

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Variation des créances clients	-719	292
Variation des dettes fournisseurs (frais généraux)	369	524
Décaissement dettes fiscales et sociales	-1 389	742
Variation des stocks (activité marchands de biens)		2 015
Variation des dépôts reçus	714	-1 766
Décaissement sur frais émission et/ou frais hypothèque	-3 456	-1 517
Autres	-576	-1 490
Total	**-5 058**	**-1 200**

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement	-76 295	-101 192
Décaissement lié aux frais complémentaires sur acquisitions antérieures		-324
Décaissement lié aux travaux en cours	-6 501	-7 817
Total	**-82 796**	**-109 333**

Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Variation des avances effectuées par la SAS Ovalto		-22 059
Variation lignes de crédit	0	-362
Impact des refinancements bancaires	990	
Remboursement anticipé des emprunts bancaires (1)	-1 507	-75 919
Total	**-517**	**-98 339**

(1) : dont notamment remboursement prêts liés aux actifs cédés.

VII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels

(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés au périmètre du Groupe :		
. Engagements donnés :		
	- Néant -	
. Engagements reçus :		
- engagements fournis par le groupe Ovalto au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement du GroupeTerreïs (nantissement de titres financiers et compte à terme)	26	48
Engagements liés au financement :		
. Engagements donnés :		
- hypothèques	593	346
- privilèges de prêteur de deniers	451	546
- cautions bancaires	26	81
- covenants (Cf. : Note 24)		
. Engagements reçus :		
- engagements reçus dans le cadre des financements obtenus et non tirés	0	
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. Engagements donnés :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	
. Engagements reçus :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	16	2
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	3	5

VIII. Evènements postérieurs au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, 15,5 millions d'euros de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour l'essentiel des appartements au 43 rue de Lille à Paris 7ème et 11 rue Margueritte à Paris 17ème.

Aucun autre événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2017 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

IX. Parties liées et entreprises liées

❖ **Rémunération des organes de direction et d'Administration :**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Avantages à court terme (salaires, primes…)	155	155

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 31 décembre 2017 ou qui l'ont été au cours de la période, administrateurs ou membres du comité d'audit de Terreïs.

❖ **Relations avec les entreprises liées :**

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-308	-295
Intérêts financiers sur caution et autres	-72	-133
Passif :		
Avance de trésorerie et prêt		
Fournisseurs et comptes rattachés	0	-159
Engagements hors bilan :		
Engagements fournis par Ovalto (nantissement de titres financiers et compte à terme)	26 000	20 000

- Transactions effectuées avec des parties liées :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Compte de résultat :		
Honoraires	-191	-119
Bilan :		
Fournisseurs et comptes rattachés	0	0

X. Rémunération des commissaires aux comptes

	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly		Autres	
(montant HT en €)	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Audit :						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	54 100	54 100	48 000	48 000		
- Filiales intégrées globalement			2 500	9 650	13 000	13 000
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
Sous-total	**54 100**	**54 100**	**50 500**	**57 650**	**13 000**	**13 000**
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**	**50 500**	**57 650**	**13 000**	**13 000**

3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

A l'assemblée générale annuelle de la société TERREIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts constitutifs et votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société TERREIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "*Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés*" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement

Point-clé de l'audit

Les immeubles de placement et actifs non courants destinés à être cédés figurent au bilan, selon la méthode du coût amorti, pour une valeur nette de 1,06 milliards d'euros. Ces mêmes actifs ont une juste valeur de 2,09 milliards d'euros. Ceci représente un écart de 1,03 milliard d'euros, soit près de 4 fois le montant total des capitaux propres consolidés.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminante dans le calcul de l'actif net réévalué (ANR). L'ANR est un indicateur de performance considéré comme important et repris comme mesure de performance par la société et son management.

La note 11 « Immeubles de placement » et la note 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).

Le poids des immeubles de placement dans les états financiers et dans le calcul de l'ANR, et l'importance des jugements exercés par la direction pour :

- déterminer les hypothèses appropriées, dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs comparatives de marché, vénales ou locatives, et les avantages particuliers accordés aux locataires,
- puis valider les évaluations ainsi obtenues,

conduisent à retenir l'évaluation des immeubles de placement comme un point-clé de l'audit.

Ces immeubles sont essentiellement situés dans le quartier central des affaires parisien et sont assez homogènes au regard des risques d'évaluation. Il existe aussi quelques immeubles qui peuvent présenter des risques spécifiques dus à leur emplacement ou leur situation locative ou au regard de perspectives de développement.

Notre réponse

Nous avons examiné le dispositif de contrôle mis en place par la direction relatif à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement.

Nous avons évalué les compétences, les capacités et l'objectivité de l'expert indépendant, nous avons discuté le périmètre de ses travaux et revu les termes de sa mission afin de déterminer l'existence de sujets susceptibles d'affecter son objectivité ou d'imposer des limites à sa mission.

En présence de la direction, nous avons rencontré l'expert indépendant afin de comprendre et d'évaluer la pertinence de ses estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées en nous concentrant sur les immeubles les plus significatifs et ceux dont les hypothèses utilisées ou la variation de valeur d'un exercice à l'autre suggéraient une divergence par rapport aux données du marché.

Par sondage, nous avons également vérifié l'exactitude des données communiquées par la direction à l'expert indépendant, comme le chiffre d'affaires locatif, les états locatifs, les budgets d'investissement, en obtenant la documentation appropriée afin d'évaluer leur précision, fiabilité et exhaustivité.

Nous avons fait appel à nos experts internes afin d'évaluer les modèles mis en œuvre et les principales hypothèses utilisées et de comparer les données utilisées à celles du marché et aux particularités de l'entité.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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 du Conseil d'administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société TERREIS dans les statuts constitutifs pour le cabinet Sofideec Baker Tilly et par l'assemblée générale du 14 mai 2013 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Sofideec Baker Tilly était dans la 18ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 5ème année, dont respectivement 12ème et 5ème années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- et, concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Sofideec Baker Tilly	Deloitte & Associés
Pierre FAUCON	Christophe POSTEL-VINAY

3.3 COMPTES SOCIAUX 2017

I. COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Production vendue de services	1	69 666	78 894
Chiffre d'affaires net		**69 666**	**78 894**
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	6 531	1 603
Autres produits		1	54
Produits d'exploitation		**76 197**	**80 550**
Autres achats et charges externes	3	11 253	25 108
Impôts, taxes et versements assimilés	3	7 075	702
Salaires et traitements	4	275	273
Charges sociales	4	154	192
Dotations aux amortissements sur immobilisations		31 094	29 212
Dotations aux provisions		1 640	4 156
Autres charges		450	235
Charges d'exploitation		**51 941**	**59 878**
RESULTAT D'EXPLOITATION		**24 256**	**20 672**
Opérations en commun : bénéfice attribué		**22 560**	**1 281**
Opérations en commun : perte supportée		**0**	**0**
Produits financiers de participations		830	795
Autres intérêts et produits assimilés		501	103
Reprise sur amortissements et provisions financiers		330	
Produits financiers		**1 661**	**898**
Intérêts et charges assimilées		40 686	31 136
Dotations financières aux amortissements et provisions	5	1 282	1 291
Charges financières		**41 969**	**32 427**
RESULTAT FINANCIER		**-40 308**	**-31 529**
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		**6 508**	**-9 576**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6	480	114
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6	44 246	87 063
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	6		
Produits exceptionnels		**44 726**	**87 177**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6	8	25
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6	22 892	55 010
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	6		
Charges exceptionnelles		**22 900**	**55 035**
RESULTAT EXCEPTIONNEL		**21 827**	**32 142**
Charge d'impôt	7	14	13
BENEFICE OU PERTE		**28 321**	**22 553**

II. BILAN

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amortissements	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	**8**	6	6	0	0
Autres	**8**	994	924	70	141
Immobilisations corporelles					
Terrains	**9**	496 452	4 146	492 306	471 339
Constructions	**9**	698 755	160 413	538 342	524 662
Autres	**9**	26 439	8 204	18 235	19 053
Immobilisations corporelles en cours	**9**	3 725		3 725	5 026
Immobilisations financières					
Autres participations	**10**	10 393	409	9 984	24 579
Autres immobilisations financières	**10**	414		414	404
ACTIF IMMOBILISE		**1 237 178**	**174 101**	**1 063 076**	**1 045 204**
Avances et acomptes versés sur commandes				0	0
Créances clients et comptes rattachés	**11**	24 924	1 301	23 623	22 392
Autres créances	**12**	1 840		1 840	4 390
Valeurs mobilières de placement	**13**	2 180	0	2 179	2 075
Disponibilités	**14**	2 100		2 100	5 773
Charges constatés d'avance	**15**	1 576		1 576	1 198
ACTIF CIRCULANT		**32 620**	**1 301**	**31 318**	**35 828**
Primes d'émission d'emprunts à étaler	**16**	7 878		7 878	5 997
TOTAL GENERAL		**1 277 675**	**175 403**	**1 102 272**	**1 087 029**

PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Capital	**17**	76 619	76 619
Primes d'émission, de fusion, d'apport	**17**	111 216	111 216
Ecarts de réévaluation	**17**	11 547	11 547
Réserve légale	**17**	7 662	7 662
Autres réserves	**17**	155	155
Report à nouveau	**17**	54 387	52 258
Résultat de l'exercice		**28 321**	**22 553**
Provisions réglementées		181	181
CAPITAUX PROPRES		**290 088**	**282 190**
Provisions pour risques & charges	**18**	2 572	1 735
PROVISIONS		**2 572**	**1 735**
Dettes			
Emprunts auprès des établissements de crédit	**19**	762 356	748 838
Emprunts et dettes financières divers	**20**	13 954	12 594
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**21**	3 105	2 648
Dettes fiscales et sociales	**22**	5 730	6 880
Autres dettes	**23**	6 575	15 009
Produits constatés d'avance	**24**	17 893	17 134
Total des dettes		**809 612**	**803 104**
TOTAL PASSIF		**1 102 272**	**1 087 029**

III. ANNEXE

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. Néanmoins, un changement de méthodes de présentation des charges locatives est décrit en note 1.N.

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.

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.

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 1er janvier 2015, une provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés a été calculée et comptabilisée dans les comptes.

Provision pour swap : lorsqu'elle est négative, la part des swaps inefficace 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).

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 2017 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.

L. Reconnaissance du revenu

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront à la société et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

- Revenus locatifs : les revenus locatifs issus des immeubles sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat, ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition.
- Conditions spécifiques des baux : Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, droits d'entrée, indemnités de résiliation anticipée et indemnités d'éviction. Les franchises sur loyers sont étalées sur la durée ferme du bail. Les droits d'entrée perçus par le bailleur, les indemnités de résiliation payées par le locataire et les indemnités d'éviction versées par dans le cadre du départ d'un locataire sont comptabilisés en résultat lors de l'exercice de leur constatation.

M. Estimations et jugements comptables déterminants

La société Terreïs fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux ayant un impact direct sur les valeurs. Une baisse de valeur de l'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

Tous les instruments financiers utilisés par la société sont valorisés conformément aux modèles standards du marché.

N. Changement de méthodes de présentation

Charges d'immeubles : depuis le 1er Janvier 2017, les charges locatives refacturées sont comptabilisées suivant la méthode des débours dans les autres créances et dettes au bilan de Terreïs. Par ailleurs, les taxes foncières et de bureaux initialement comptabilisées en charges externes, sont enregistrées dans le poste impôts et taxes.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016-retraité
Charges locatives refacturées	5 029	15 063	4 702
Autres achats et charges externes	11 253	25 108	8 956
Impôts et taxes	7 075	702	6 494

II. Evénements significatifs de l'exercice

➢ Activité locative de Terreïs et ses filiales

Dans un marché locatif en progression bien que toujours sélectif, Terreïs a commercialisé environ 12 800 m² de surfaces en 2017.
À noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la finalisation de la location après travaux de l'immeuble du 44 rue Copernic, en mai 2017, avec la location de près de 1 800 m² à la société Auditoire ;
- la prise à bail, par Cyrus Conseil, de 1 980 m² dans l'immeuble du 50-52 boulevard Haussmann ;
- la location à divers locataires de 1 700 m² dans l'immeuble 41 rue de Friedland ;
- la location à divers locataires de 1 200 m² dans le 17 avenue George V ;
- la location de près de 1 400 m² dans la Cité Paradis.

Les locations de 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 517 €/m².

Au 31 décembre 2017, la vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,7% contre 4,4% au 31 décembre 2016.

Le siège historique du CNC (Centre national du cinéma et de l'image animée) acquis par Terreïs en juin 2016 et composé de trois immeubles de bureaux d'environ 8 000 m² (10-12 rue de Lubeck, 11 et 32-34 rue Galilée à Paris 8ème) sera entièrement restructuré à l'issue du déménagement du CNC pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du premier semestre 2018.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 6,4 millions d'euros et concernent principalement des investissements résiduels sur l'immeuble du 44 rue Copernic (1,1 million d'euros) acquis en décembre 2016, ainsi que diverses opérations de revalorisation, ou la rénovation de l'immeuble d'habitation du 43 rue de Lille destiné à la vente (2,8 millions d'euros).

➢ Acquisitions et cessions au cours de l'exercice 2017 de Terreïs et ses filiales

Terreïs a acquis 6 actifs dans Paris pour un total de 76 millions d'euros (droits inclus).

- un immeuble de bureaux de 1 500 m² au 73 rue Ste Anne (2ème) loué ;
- des murs d'hôtel au 15 rue de Montyon (9ème) pour une surface d'environ 800 m², entièrement loués ;
- un ensemble haussmannien de 2 400 m² au 11 rue de Milan (9ème). Sur les 1 300 m² à usage de bureaux, 1 000 m² (hôtel particulier style « Second Empire ») feront l'objet de travaux de rénovation. L'ensemble est déjà entièrement loué ;
- un 1er étage de bureaux de 200 m² situé au 76-78 avenue des Champs Elysées, 59 rue de Ponthieu (8ème), entièrement loué ;
- un immeuble mixte de 2 300 m² au 5 avenue de Messine (8ème), entièrement loué ;
- une boutique de 48 m² au 10 rue de la Paix (2ème) louée.

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'arbitrage en cédant pour 11 millions d'euros d'actifs tertiaires en Ile-de-France et en province, et 33 millions d'euros d'actifs résidentiels pour une valeur nette comptable de 22,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, 15,5 millions d'euros de promesses supplémentaires pour une valeur nette comptable de 3,9 millions d'euros étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent des appartements situés au 43 rue de Lille (Paris 7ème) et 11 rue Margueritte (Paris 17ème).

➢ Evolution de la valeur du patrimoine de Terreïs et ses filiales

Depuis 2012, Terreïs a choisi de concentrer son patrimoine sur l'immobilier de bureaux QCA à Paris. Cette stratégie, qui privilégie la valorisation des actifs, facilite les locations et permet un taux d'occupation élevé. Corrélativement, les rendements attendus sont moins importants et entraînent, pendant la période d'arbitrage, une légère érosion des loyers.

Le patrimoine consolidé de Terreïs est évalué à 2,090 milliards d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2017, en progression de 7,5 % sur un an (1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016), conséquence d'une nouvelle compression des taux de rendement constatée sur le marché immobilier parisien au cours de l'exercice 2017 et de la très bonne tenue des valeurs locatives du patrimoine.

S'agissant du tertiaire parisien (90% du patrimoine en valeur), la valeur moyenne au m² s'établit à 13 160 euros hors droits et le rendement locatif moyen du patrimoine est de 3,5 % au 31 décembre 2017, contre 3,8 % au 31 décembre 2016. Le rendement locatif moyen s'entend du rapport entre les loyers annualisés contractuels des actifs occupés (+) la valeur locative de marché des actifs vacants, sur la valeur du patrimoine hors droits.

Le patrimoine tertiaire est concentré sur Paris, notamment dans le Quartier Central des Affaires, à hauteur de 90 %. Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (84 %) et de commerces/hôtel (16 %). L'habitation ne représente aujourd'hui que 7 % des actifs immobiliers de Terreïs (16 600 m²), principalement localisée dans les 7ème, 8ème, 9ème, 15ème et 17ème arrondissements de Paris.

- **Refinancement de la dette corporate Natixis à hauteur de 100 millions d'euros**

Profitant des taux bas, la Société a refinancé, pour 100 millions d'euros, la dette corporate d'une durée moyenne résiduelle de 3 ans, souscrite auprès de NATIXIS en 2013, pour la porter à 15 ans.

Ce refinancement a entrainé le paiement d'une soulte d'annulation des swaps de 2,3 millions d'euros.

- **Renouvellement d'une ligne de crédit de 20 millions d'euros**

Le 31 juillet 2017, Terreïs a renouvelé une ligne de crédit de 20 millions d'euros auprès de BNP PARIBAS pour une durée de trois ans.

III. Notes au compte de résultat

Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	64 174	63 574
Indemnités reçues	464	257
Charges locatives refacturées	5 029	15 063
Total	**69 666**	**78 894**

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

Par nature :	-	Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2017	Loyers (en K€)	61 233	2 941	64 174
	En pourcentage	95%	5%	100%
31/12/2016	Loyers (en K€)	60 126	3 448	63 574
	En pourcentage	95%	5%	100%

Par zone géographique :	-	Paris	Région Parisienne	Province	Total
31/12/2017	Loyers (en K€)	62 780	418	977	64 174
	En pourcentage	98%	1%	2%	100%
31/12/2016	Loyers (en K€)	59 835	2 090	1 649	63 574
	En pourcentage	94%	3%	3%	100%

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Frais d'émission sur emprunts	3 124	1 255
Reprise sur provisions des immeubles	2 592	63
Reprise sur provisions des créances clients	452	165
Reprise sur provisions des litiges	250	0
Autres	113	120
Total	**6 531**	**1 603**

Note 3. Autres achats, charges externes, impôts et taxes

Autres achats et charges externes	31/12/2017	31/12/2016
Charges locatives refacturées		10 360
Charges locatives supportées	1 675	1 298
Taxes foncières et taxes sur les bureaux		5 792
Sous total "charges d'immeubles"	*1 675*	*17 450*
Honoraires de commercialisation	1 647	1 947
Honoraires de gestion et locations	1 647	1 580
Honoraires autres	1 015	1 040
Sous total "honoraires"	*4 308*	*4 567*
Prestations comptables, adm et juridiques	251	250
Crédit bail (rue de Cambrai)	559	547
Locations immobilières	157	98
Entretiens	782	508
Assurances	52	102
Missions et réceptions	150	138
Frais sur emprunts	3 124	1 255
Autres frais bancaires	95	129
Autres	99	63
Sous total "autres"	*5 270*	*3 092*
Total	**11 253**	**25 108**
Retraitement de charges externes 2016 selon présentation 2017		*-16 152*
Total comparable	**11 253**	**8 956**

Impôts et taxes	31/12/2017	31/12/2016
Taxes foncières et taxes sur les bureaux	5 883	6
Sous total "charges d'immeubles"	*5 883*	*6*
Contribution économique territoriale	410	352
TVA non récupérable	395	287
Taxe d'aménagement	291	
Autres	95	56
Sous total "autres"	*1 193*	*696*
Total	**7 075**	**702**
Retraitement des impôts et taxes 2016 selon présentation 2017		*5 792*
Total comparable	**7 075**	**6 494**

Note 4. Salaires, traitements et charges sociales

Au 31 décembre 2017, la société Terreïs emploie trois personnes. L'effectif est stable par rapport à l'exercice précédent.

Note 5. Dotation financière aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Provisions sur titres	-409	-8
Provisions sur swaps	-873	-1 283
Total des provisions	**-1 282**	**-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 inefficaces, et provisionnés pour 1,8 million d'euros au 31 décembre 2017.

Note 6. Résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	44 136	86 992
Boni sur rachat d'actions propres	110	71
Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"	*44 246*	*87 063*
Divers	480	114
Total des produits exceptionnels	**44 726**	**87 177**
Divers	8	25
Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"	*8*	*25*
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	22 877	55 001
Mali sur rachat d'actions propres	14	9
Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"	*22 892*	*55 010*
Total des charges exceptionnelles	**22 900**	**55 035**
Résultat exceptionnel	**21 827**	**32 142**

Note 7. Impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2017
Impôt sur les sociétés (taux : 33,33%)	14
Total	**14**

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

(en K€)	Résultat	Impôts sur les sociétés (33,33%)
Résultat net	28 321	
Charge d'impôt comptabilisée	-14	
Résultat avant impôt	**28 335**	**-9 444**
Taxe sur les bureaux non déductibles	1 895	-632
Variation dépréciation sur immeubles	-1 686	562
Variation des provisions non déductibles (provisions sur titres de participations)	1 282	-427
Charges financières non déductibles (rabot fiscal)	6 938	-2 313
Exonérations liées au régime SIIC	-35 945	11 981
Autres	-779	260
Total	**41**	**-14**

IV. Notes au bilan

Note 8. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Logiciels	6			6
Sous total "concessions, brevets et droits similaires"	*6*	*0*	*0*	*6*
Usufruits	535			535
Crédit bail rue de Cambrai	459			459
Divers	1			1
Sous total "autres"	*994*	*0*	*0*	*994*
Total valeurs brutes	**1 000**	**0**	**0**	**1 000**
	31/12/2016	**Dotation**	**Reprise**	**31/12/2017**
Logiciels	-6			-6
Sous total "concessions, brevets et droits similaires"	*-6*	*0*	*0*	*-6*
Usufruits	-429	-54		-483
Crédit bail rue de Cambrai	-423	-18		-441
Divers	-1			-1
Sous total "autres"	*-853*	*-71*	*0*	*-924*
Total amortissements	**-859**	**-71**	**0**	**-930**
Total valeurs nettes	**141**			**70**

Note 9. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2017
Terrains	446 698	31 397	-8 827		469 268
Frais d'acquisition sur terrains	24 640	2 857	-313		27 184
Sous total "terrains"	*471 339*	*34 254*	*-9 141*	*0*	*496 452*
Construction	634 948	38 462	-17 286	3 066	659 190
Frais d'acquisition sur constructions	36 422	3 579	-437		39 564
Sous total "constructions"	*671 370*	*42 041*	*-17 723*	*3 066*	*698 755*
Agencements sur constructions	25 519		-3 819	4 635	26 335
Divers	80	23			103
Sous total "autres"	*25 599*	*23*	*-3 819*	*4 635*	*26 439*
Travaux en cours	5 026	6 501		-7 802	3 725
Sous total "immobilisations en cours"	*5 026*	*6 501*	*0*	*-7 802*	*3 725*
Total valeurs brutes *	**1 173 334**	**82 819**	**-30 682**	**-101**	**1 225 370**

	31/12/2016	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2017
Construction	-125 050	-25 104	6 917		-143 237
Frais d'acquisition sur constructions	-6 145	-1 476	127		-7 494
Sous total "constructions"	*-131 195*	*-26 580*	*7 044*	*0*	*-150 731*
Agencements sur constructions	-6 476	-2 483	829		-8 130
Divers	-69	-4			-74
Sous total "autres"	*-6 546*	*-2 488*	*829*	*0*	*-8 204*
Total amortissements	**-137 741**	**-29 067**	**7 873**	**0**	**-158 935**
Terrains	-4 629	-227	709		-4 146
Construction	-10 884	-680	1 883		-9 681
Total dépréciation	**-15 513**	**-906**	**2 592**	**0**	**-13 827**
Total amortissements + dépréciations	**-153 254**	**-29 973**	**10 465**	**0**	**-172 762**
Total valeurs nettes	**1 020 080**				**1 052 608**

* Reclassement en autres créances en 2017, pour 101 milliers d'euros

Note 10. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Immobilisations financières brutes	24 983	390	-14 567	10 806
	31/12/2016	**Dotation**	**Reprise**	**31/12/2017**
Provision sur créances douteuses	0	-409		-409
Créances clients douteuses nettes	**24 983**			**10 398**

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2017
EURL Terreïs Invest	40				40
SARL Terreïs Real Estate	5				5
SARL Terreïs Valorisation	37	371			408
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842				1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	14 558		-14 558		0
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
SA Imodam Property	180				180
Sous total "autres participations"	*24 579*	*371*	*-14 558*	*0*	*10 392*
Intérêts courus sur dépôts de garantis	71	5			76
Dépôts sur loyers	166	4			169
Fonds de roulement	167	10	-8		169
Sous total "autres"	*404*	*19*	*-8*	*0*	*414*
Total valeurs brutes	**24 983**				**10 806**

Les Sociétés Civiles Immobilières ont une activité de location d'immeubles. La société Terreïs Valorisation (SARL) 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 l'exercice, la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun a fait l'objet d'une transmission universelle de son patrimoine au bénéfice de Terreïs entrainant une charge financière de 12,4 millions d'euros.

Note 11. Créances clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Créances	770	718
Franchises de loyers	6 572	5 675
Quittancement T1. N+1	15 905	15 398
Créances douteuses brutes	1 552	2 009
Factures à établir	125	143
Sous total créances brutes	*24 924*	*23 944*
Provisions sur créances douteuses	-1 301	-1 552
Total	**23 623**	**22 392**

Au 31 décembre 2017, les loyers du 1er trimestre 2018 ont été quittancés aux locataires pour 17,9 millions d'euros (Cf. PCA). Les créances clients dues à ce titre s'établissent à 15,9 millions d'euros.

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances	770	770		
Franchises de loyers	6 572	1 632	4 940	
Quittancement T1. N+1	15 905	15 905		
Créances douteuses brutes	1 552	1 552		
Factures à établir	125	125		
Total des créances brutes	**24 924**	**19 984**	**4 940**	**0**

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 des créances irrécouvrables préalablement provisionnées.

Note 12. Autres créances

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Comptes courants "groupe"	176	503
Etat - Divers	146	413
Quote part de résultat des SCI	510	1 281
Notaire avance acquisition / restitution prix de cession	929	1 617
Impact refacturations liées aux locataires	56	553
Autres	22	23
Total	**1 840**	**4 390**

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 31/12/2016	**19 540**	**656**	**19 530**	**656**
Achats de l'exercice	66 558	2 619	66 652	2 620
Ventes de l'exercice	-77 903	-2 933	-76 804	-2 886
Actions propres détenues au 31/12/2017	**8 195**	**341**	**9 378**	**391**
Solde espèces		**629**		**579**
Total du compte de liquidité		**970**		**970**

Autres titres :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts à terme	1 209	1 209	6 854
Actions propres	341	657	305
Contrat de liquidités (espèces et placements)	629	219	8
Autres actions	1		
Total valeurs brutes	**2 180**	**2 085**	**7 467**
SICAV	0	-11	-2
Total dépréciation	**0**	**-11**	**-2**
Total valeurs nettes	**2 179**	**2 075**	**7 465**

Il est précisé que les dépôts à terme (1,2 million d'euros au 31 décembre 2017) ont été déposés sur des comptes de réserves de liquidités nécessaire au maintien des covenants bancaires (cash réserves).

Au 31 décembre 2017, les éléments fongibles de l'actif circulant sont :

(en K€)	Valeur comptable	Valeur vénale	Plus ou moins value latente
Actions propres	341	401	60
Sous total "actions propres"	*341*	*401*	*60*
Contrat de liquidités (placement)	558	558	0
Total	**899**	**960**	**60**

Note 14. Disponibilités

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Disponibilités	2 098	5 773
Intérêts courus à recevoir	2	0
Caisse	0	0
Total	**2 100**	**5 773**

Note 15. Charges constatées d'avance

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

(en K€)	Période	31/12/2017	31/12/2016
Redevance crédit bail Cambrai	1er trimestre 2018	143	139
Frais sur actifs à céder	En fonction des cessions	1 247	936
Autres		185	122
Total		**1 576**	**1 198**

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

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminutions	31/12/2017
Frais d'émission des emprunts	6 632	3 124		9 757
Frais d'émission des hypothèques	1 021	332		1 353
Total valeurs brutes	**7 653**	**3 456**	**0**	**11 109**
	31/12/2016	**Dotations**	**Reprises**	**31/12/2017**
Frais d'émission des emprunts	-1 657	-1 575		-3 232
Total amortissements	**-1 657**	**-1 575**	**0**	**-3 232**
Total valeurs nettes	**5 997**			**7 878**

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 31/12/2016	**76 619**	**122 763**	**7 662**	**52 412**	**22 553**	**181**	**282 190**
Affection du résultat				22 553	-22 553		
Autres variations							
Dividendes (solde 2016)				-10 239			-10 239
Dividendes (acompte 2017)				-10 184			-10 184
Résultat de l'exercice					**28 321**		**28 321**
Capitaux propres au 31/12/2017	**76 619**	**122 763**	**7 662**	**54 541**	**28 321**	**181**	**290 088**

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
31/12/2017	Nombre total d'actions	**25 574 750**

Le capital social au 31 décembre 2017 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 susceptibles d'être converties fin 2018 en 210.000 actions ordinaires.

Note 18. Provisions pour risques et charges

(en K€)	31/12/2016	Dotation	Reprise	31/12/2017
Provision pour retraites	10			10
Provision pour risques d'exploitation	442	533	-250	726
Provision sur swaps	1 283	554		1 837
Total des provisions	**1 735**	**1 087**	**-250**	**2 572**

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€)	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts amortissables à taux fixe	19 043	11 524
Emprunts amortissables à taux variable couvert	601 489	519 229
Emprunt in fine à taux variable couvert	50 000	150 000
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	
Lignes de crédit	20 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme	**715 432**	**680 753**
Emprunts amortissables à taux fixe	1 209	1 784
Emprunts amortissables à taux variable couvert	43 903	44 213
Intérêts courus sur emprunts	1 812	2 058
Comptes bancaires ayant un solde débiteur		25
Intérêts courus sur comptes bancaires		5
Lignes de crédit		20 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme	**46 923**	**68 085**
Total des dettes financières	**762 356**	**748 838**
Intérêts courus sur emprunts	-1 812	-2 058
Comptes bancaires ayant un solde négatif		-25
Intérêts courus sur comptes bancaires		-5
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	**760 544**	**746 750**

La dette financière brute s'élève à 762,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 en hausse de 13,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- le financement des acquisitions 2017 pour 34 millions d'euros,
- la constatation du prêt in fine Crédit Foncier lié à la fusion de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun pour 25 millions d'euros
- le refinancement des prêts Natixis, Haussmann, Marbeuf dégagent un excèdent de 5 millions d'euros,
- le remboursement anticipé du prêt Saint-Lazare pour 4 millions d'euros,
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 45 millions d'euros,
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 2 millions d'euros.

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Emprunts amortissables à taux fixe	13 308	12 000	-5 056	20 252
Emprunts amortissables à taux variable couvert	563 442	202 182	-120 232	645 392
Emprunts in fine à taux variable couvert	150 000		-100 000	50 000
Emprunts in fine à taux fixe	0	24 900		24 900
Lignes de crédit	20 000	20 000	-20 000	20 000
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	**746 750**	**259 082**	**-245 288**	**760 544**

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	20 252	1 209	6 090	12 953
Emprunts amortissables à taux variable couvert	645 392	43 903	223 837	377 652
Emprunts in fine à taux variable couvert	50 000	0	50 000	0
Emprunts in fine à taux fixe	24 900	0	0	24 900
Lignes de crédit	20 000	0	20 000	0
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	**760 544**	**45 112**	**299 926**	**415 506**

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 2017, l'ensemble des covenants financiers est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 36% au 31 décembre 2017 (contre 39% en 2016). 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 2,22 sur l'exercice 2017

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 2,15, au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Instruments dérivés :

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation
Part à moins d'un an	13 521	16 556	-3 036
Part à plus d'un an	30 180	43 034	-12 854
Sous total	*43 701*	*59 591*	*-15 890*
Coupons courus	956	1 151	-195
Total des instruments dérivés passifs	**44 657**	**60 742**	**-16 085**

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2017	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	**80 959**	44 657	**37 705**

Au 31 décembre 2017, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative à 44,6 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 713,8 millions d'euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/16 et le 31/12/17 diminue de 16,1 millions d'euros (60,7 millions d'euros au 31/12/2016) y compris coupons courus.

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

(en K€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2016	**60 742**
Tombées d'échéance en 2017	-15 433
Impact net du refinancement (180 M€)	1 406
Nouveaux financements	1 090
Valorisation des swaps à taux constant	**47 805**
Effet hausse moyenne des taux	-3 148
Valorisation des swaps au 31/12/2017	**44 657**

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 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€)	31/12/2017	31/12/2016
Fournisseurs	2 287	2 268
Factures non parvenues	818	380
Total	**3 105**	**2 648**

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

Note 22. Dettes fiscales et sociales

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Organismes sociaux	72	71
Personnel - charges à payer	4	6
Sous total "dettes sociales"	***76***	***77***
Impôt de sortie (Exit Tax)		1 107
Impôt sur les sociétés		2
TVA	5 491	5 574
Etat - charges à payer	163	120
Sous total "dettes fiscales"	***5 654***	***6 803***
Total	**5 730**	**6 880**

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 31/12/2017 :

(en K€)	Montant restant à payer au 01/01/2017	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2017
Total	**1 107**		**-1 107**	**0**

Note 23. Autres dettes

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Comptes courants "groupe"	2 956	11 688
Comptes de débours	2 831	2 532
Autres	788	789
Total	**6 575**	**15 009**

La variation des comptes courants « groupe » est liée à la fusion de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun.
Les « autres dettes » sont exigibles.

Note 24. Produits constatés d'avance

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers		179
Quittancement T1. N+1	17 893	16 954
Total	**17 893**	**17 134**

Le produit constaté d'avance de 17,9 M€ correspond aux loyers comptabilisés du 1er trimestre 2018.

V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés à Terreïs :		
. Engagements donnés :		
	- Néant -	
. Engagements reçus :		
- 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)	26	48
Engagements liés au financement :		
. Engagements donnés :		
- hypothèques	593	346
- privilèges de prêteur de deniers	451	546
- cautions bancaires	26	81
- covenants : cf note 18		
. Engagements reçus :		
- engagements reçus dans le cadre des financements obtenus et non tirés	8	0
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. Engagements donnés :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	0
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	16	2
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	3	5

VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2017

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 2017 est le suivant :

Dénomination	Adresse	Siren
SARL 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
EURL Terreïs Invest	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023
SARL 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	21	100,00%	40	40
SARL Terreïs Real Estate	10	948	51,00%	5	5
SARL Terreïs Valorisation	37	-11	100,00%	408	-1
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	15	541	99,90%	1 842	1 842
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2	445	99,00%	2 510	2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	13	345	99,89%	613	613
SCI Les Fleurs de Damrémont	15	1 604	99,90%	4 793	4 793
SAS Imodam Property	270	1 786	60,00%	180	180

VIII. Entreprises liées

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	10 806
Créances	
Créances clients	55 484
Autres créances	176
Dettes	
Dettes fournisseurs	1 456
Autres dettes	2 956
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	510
Eléments d'exploitation	
Produits d'exploitation	242
Honoraires de cessions	1 336
Honoraires de locations et de gestion	56
Prestations comptables, juridiques, administratives	250
Sous location	36
Eléments financiers	
Produits de participation	830
Charges financières	151
Produits financiers	41
Engagements hors bilan	
Engagement fournis par Ovalto (nantissement de titres financiers et compte à terme)	26 000

IX. 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€)	31/12/2017	31/12/2016
Avantages à court terme (salaires, primes…)	155	155

X. Relations avec les parties liées

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

- Transaction effectuées avec les autres sociétés apparentées :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Compte de résultat :		
Honoraires	-191	
Bilan :		
Autres comptes	6	

XI. Rémunération des commissaires aux comptes

	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly	
(montant HT en €)	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Audit :				
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes de Terreïs	54 100	54 100	48 000	48 000
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Total	**54 100**	**54 100**	**48 000**	**48 000**

XII. Crédit-bail

La société Avenir & Investissement a racheté en date du 23 avril 1999, à effet au 1er avril, un contrat de crédit-bail immobilier concernant un immeuble de locaux commerciaux situé au 32 rue de Cambrai à Paris 19e 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 1er 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 31/12/2017 :	8
✓ Redevances hors taxes versées en 2017 :	565 K€
✓ Redevance hors taxes du 1er trimestre 2018 à titre indicatif :	143 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 31/12/2017 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 2017**	**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**	**Montant des redevances restant à verser à plus de cinq ans**	**Valeur résiduelle à verser en fin de contrat**
Crédit bail	11 697	565	580			
Total	**11 697**	**565**	**580**	**0**	**0**	**0**

Le tableau ci-après retraite 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**	**Dotation de l'exercice (1)**	**Cumul à la fin de l'exercice**	**Valeur nette**
Terrain	2 668				2 668
Immeuble	4 955	-3 027	-125	-3 152	1 803
Total	**7 622**				**4 471**

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

3.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

A l'assemblée générale annuelle de la société TERREIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts constitutifs et votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société TERREIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "*Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels*" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note I-N de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode de présentation des charges locatives refacturées aux locataires et des taxes foncières et de bureaux.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et dépréciation des actifs corporels

Point clé de l'audit

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 1.053k€ soit 95,5% du total du bilan. Elles sont constituées principalement d'immeubles de bureaux situés dans le quartier central des affaires parisien et sont assez homogènes au regard des risques d'évaluation. Il existe aussi quelques immeubles qui peuvent présenter des risques spécifiques dus à leur emplacement ou leur situation locative ou au regard de perspectives de développement.

Ces immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué des amortissements et, le cas échéant, de dépréciations. Les dépréciations sont déterminées immeuble par immeuble par comparaison entre leur valeur nette comptable et leur valeur de marché.

La note I.C. « Terrains et constructions » de l'annexe aux comptes annuels précise que les dépréciations des immeubles de placement sont calculées suivant l'évaluation faite par un expert indépendant à la date d'arrêté des comptes.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice qui requiert des jugements importants de la part de la direction de Terreïs pour :

- déterminer les hypothèses appropriées, dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs comparatives de marché, vénales ou locatives, et les avantages particuliers accordés aux locataires,
- puis valider les évaluations ainsi obtenues.

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du poste dans les comptes annuels et du jugement de la direction dans le processus d'évaluation.

Notre réponse

Nous avons examiné le dispositif de contrôle interne mis en place par la direction relatif à l'évaluation des actifs corporels.

Nous avons évalué les compétences, les capacités et l'objectivité de l'expert indépendant, nous avons discuté le périmètre de ses travaux et revu les termes de sa mission afin de déterminer l'existence de sujets susceptibles d'affecter son objectivité ou d'imposer des limites à sa mission.

En présence de la direction, nous avons rencontré l'expert indépendant afin de comprendre et d'évaluer la pertinence de ses estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées en nous concentrant sur les immeubles les plus significatifs et ceux dont les hypothèses utilisées ou la variation de valeur d'un exercice à l'autre suggéraient une divergence par rapport aux données du marché.

Par sondage, nous avons également vérifié l'exactitude des données communiquées par la direction à l'expert indépendant, comme le chiffre d'affaires locatif, les états locatifs, les budgets d'investissement, en obtenant la documentation appropriée afin d'évaluer leur précision, fiabilité et exhaustivité.

Nous avons vérifié que les valeurs de marché étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables des immeubles et, dans le cas contraire, nous avons vérifié la correcte comptabilisation de provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux membres de l'assemblée générale annuelle

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux membres de l'assemblée générale annuelle sur la situation financière et les comptes annuels.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres 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 présentée dans le rapport de gestion, prévues par l'article L.225-102-1 du code de commerce.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société TERREIS dans les statuts constitutifs pour le cabinet Sofideec Baker Tilly et par l'assemblée générale du 14 mai 2013 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Sofideec Baker Tilly était dans la 18ème année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 5ème année, dont respectivement 12ème et 5ème années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Sofideec Baker Tilly	Deloitte & Associés
Pierre FAUCON	Christophe POSTEL-VINAY

4

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DE REFERENCE 105

4.2 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 106

4.2.1 Principes de composition du Conseil d'administration 106
4.2.2 Composition du Conseil d'administration 108
4.2.3 Cumul des mandats 109
4.2.4 Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux 110

4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 115

4.3.1 Fonctionnement et pouvoirs du Conseil d'administration 115
4.3.2 Modalités d'exercice et limitations de pouvoirs de la Direction générale 116
4.3.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration 117
4.3.4 Activité du Conseil et du Comité d'audit au cours de l'exercice 2017 118
4.3.5 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale 119

4.4 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX 120

4.5 INFORMATIONS CONCERNANT LES CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES 123

4.5.1 Conventions réglementées 123
4.5.2 Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société et une filiale de la Société 123

4.6 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT 125

4.6.1 Capital social 125
4.6.2 Droits de vote 125
4.6.3 Evolution du capital social 125
4.6.4 Franchissements de seuils 125
4.6.5 Restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice de droits de vote 126
4.6.6 Répartition du capital social 126
4.6.7 Concert 126
4.6.8 Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle 126
4.6.9 Capital autorisé et non émis 126

4.7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES 128

4.7.1 Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions 128
4.7.2 Modification des droits des actionnaires 130
4.7.3 Assemblées générales 130
4.7.4 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 132
4.7.5 Franchissements de seuils légaux 132
4.7.6 Stipulations particulières régissant les modifications du capital social 133

4.8 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE 134

4.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DE REFERENCE

Depuis la décision du Conseil d'administration en date du 13 mars 2012, la Société a décidé de se référer au code Middlenext. Considérant que les points de vigilance et les recommandations de ce code sont les mieux adaptés à Terreïs au regard notamment de sa gouvernance et de son actionnariat, le Conseil d'administration a décidé, le 12 mars 2018, de réactualiser sa charte de gouvernement d'entreprise à l'effet de prendre en considération les différentes recommandations formulées par la deuxième édition de ce code. Conformément à la recommandation n°19 du code Middlenext, le Conseil d'administration a pris connaissance des points de vigilance et s'engage à les revoir annuellement.

Conformément à la règle appliquer ou expliquer, nous vous informons qu'aucun point de divergence n'a été identifié avec ce code.

4.2 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Depuis 2006, Terreïs est administrée par un Conseil d'administration, lequel est assisté de trois comités spécialisés, le Comité d'Investissement, le Comité d'audit et des comptes et le Comité des nominations et des rémunérations. Le Conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général. Depuis le 1er septembre 2007, la Société est représentée à l'égard des tiers par Fabrice Paget-Domet, en qualité de Directeur Général. La présidence du Conseil d'administration de la Société est assurée par Jacky Lorenzetti depuis le 29 septembre 2006.

4.2.1 Principes de composition du Conseil d'administration

4.2.1.1 Les Administrateurs

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, familiale ou de proximité significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement.

L'indépendance est aussi un état d'esprit qui indique avant tout celui d'une personne capable d'exercer pleinement sa liberté de jugement et de savoir, si nécessaire, s'opposer voire se démettre.

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 lors de la première nomination et chaque année au moment de l'arrêté des termes du rapport de gestion :

- 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 cinq années précédentes ;
- ne pas être en relation d'affaires significatives avec la Société ou son groupe (client fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier etc.) et ne pas l'avoir été au cours des deux dernières années ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des six 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.

4.2.1.2 Les 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.

4.2.1.4 Les 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.

- 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.

- 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 2017.

4.2.2 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'Administration se compose de 8 administrateurs et 2 censeurs.

Nom, prénom, titre	Membre indépendant	Année première nomination	Echéance du mandat : exercice clos le 31 décembre	Comité d'Investissement	Comité d'Audit
Jacky Lorenzetti, Président du Conseil	non	2006	2017	Président	
Fabrice Paget-Domet, Administrateur et Directeur Général	non	2008	2019	Membre	
Sophie Alard, Administrateur	non	2015	2017	-	
Bathilde Lorenzetti, Administrateur	non	2016	2018	-	
Valérie Guillen, Administrateur	oui	2014	2017	-	Membre
François Lepicard, Administrateur	non	2014	2019	-	Président
Michel Pratoucy, Administrateur	oui	2015	2017		Membre
Ovalto, Administrateur représentée par Olivier Froc	non	2006	2017	Olivier Froc, Membre	
Jacques Soyer, Censeur	oui	2015	2018	Membre	
Jacques Ferran, Censeur	non	2015	2018		

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

Deux administrateurs remplissent les critères repris par le code Middlenext pour justifier l'indépendance des membres du Conseil. Il s'agit de 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,
- aucun administrateur n'exerce plus de deux mandats d'administrateurs dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures au groupe Terreïs.

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 huit administrateurs, l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe n'est pas supérieur à deux.

Chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société.

La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) ans.

Aucun membre du Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

4.2.3 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.

Les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018 exposés ci-dessous n'ont pas subi de modification par rapports aux exercices antérieurs et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale du 4 mai 2018.

4.2.4 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.

- **Mandats sociaux hors groupe :**
  - Président du Conseil de Surveillance d'Ovalto
  - Président Directeur Général de RCF Rugby
  - Président de Château Lilian Ladouys
  - Cogérant de SCEA Château Pédesclaux
  - Cogérant de Racing Rugby Plessis Robinson
  - 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
  - Membre du Conseil de Surveillance Foncière Siscare

- **Principaux mandats échus au cours des cinq dernières années :**
  - Gérant de Racing Plessis Hôtellerie
  - Président de Racing 1882
  - Président de Zenlor
  - Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
  - Cogérant de SCI Mansol
  - Président de Sea Air
  - Cogérant de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun
  - Président de Racing Aréna
  - Président de Terreïs Valorisation

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'Immobytel.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**
  - Gérant de Terreïs Real Estate
  - Gérant de Terreïs Valorisation

- **Mandats sociaux hors groupe**
  - Président de Roques
  - Gérant de SCI Paget-Domet
  - Gérant de VPF-AIGOREP
  - Cogérant de SC 64 rue du Bac
  - Membre du Conseil de Surveillance de Les Nouveaux Constructeurs

- **Principaux mandats échus au cours des cinq dernières années :**
  - 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
  - Directeur Général de VPF

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
– Président de U Arena
– Gérant d'Olga
– Cogérant de Racing Rugby Plessis Robinson
– Administrateur de RCF Rugby

➢ **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
– Président de Hôtel du Phare

Ovalto

Administrateur de Terreïs

➢ **Mandats sociaux hors groupe**

– 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) de1987 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 Carmila et membre du Comité d'audit

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. Elle est également secrétaire générale de Lililo.

- **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**
  - Gérant de SCI Ostréa
  - Gérant de SCI Valève

- **Principal mandat échu au cours des cinq derniers exercices**
  - Gérant de Terreïs Invest
  - Administrateur de RCF Rugby

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 :**
  - Membre du Directoire Ovalto
  - Administrateur de RCF Rugby

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 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 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
- Gérant de SCI B2G
- Gérant de First Line

4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

4.3.1 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 ;
- s'interroge régulièrement sur la succession des dirigeants (Président, Directeur Général et Directeur général Délégué le cas échéant) ;
- 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 et évalue annuellement la qualité d'indépendant ;
- 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. La recherche de l'exemplarité implique, à tout moment, un comportement cohérent entre paroles et actes, gage de crédibilité et de confiance.

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,
- veille à préserver en toutes circonstances son indépendance de jugement et de décision, il s'interdit d'être influencé par tout élément contraire à l'intérêt social qu'il a pour mission de défendre,
- s'engage à informer le Président du conseil de toute situation de conflit d'intérêt, direct ou indirect, même potentiel, avec la Société dès qu'il en a connaissance. Dans une telle situation, il s'abstient de participer au vote de toute délibération du conseil d'administration ou tout comité spécialisé ainsi qu'à la discussion précédant ce vote et à l'extrême, en cas de conflit d'intérêts permanent, il s'engage à se démettre de son mandat d'administrateur de la Société. Cet engagement s'applique notamment lors de la présentation d'opérations d'investissement dans lesquelles un administrateur aurait potentiellement, directement ou indirectement, des intérêts concurrents ou opposés à ceux de la Société,
- 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.

4.3.2 Modalités d'exercice et limitations de pouvoirs de la Direction générale

4.3.2.1 Principes d'exercice de la direction générale

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 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.

4.3.2.2 Choix de la modalité d'exercice de la direction générale

Comme indiqué ci-avant, le Conseil d'administration de la Société a fait le choix de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Fabrice Paget-Domet exerce les fonctions de Directeur général de la Société depuis le 1er septembre 2007.

4.3.2.3 Limitations éventuelles apportées aux pouvoirs du Directeur Général

Le Conseil d'administration du 10 mai 2017 a renouvelé le mandat du Directeur Général de Fabrice Paget-Domet pour la durée de son mandat d'administrateur.

Aucune limite n'ayant été portée aux pouvoirs du Directeur Général par le Conseil d'administration, 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.

4.3.3 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

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.

Afin de préparer au mieux ses travaux, le Conseil d'administration est assisté d'un Comité d'investissement et un Comité d'audit et de suivi des risques.

Le Comité d'Investissement

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 décision d'investissement est prise par le Comité d'investissement et mise en œuvre par le Directeur Général aidé de collaborateurs qualifiés.

La formalisation des acquisitions d'immeubles est assurée par un Office Notarial.

En outre, un Comité élargi constitué autour du Président se réunit mensuellement pour s'assurer du correct suivi :

- du processus des acquisitions décidées par le Comité d'investissement
- des éventuels arbitrages proposés
- de la gestion des locaux vacants
- du renouvellement des baux
- du traitement des impayés
- du suivi de travaux (avec la participation de l'Architecte)

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.

Cette réunion constitue le premier échelon du contrôle interne au sein de la Société.

Le Comité d'audit et de suivi des risques

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.

4.3.4 Activité du Conseil et du Comité d'audit au cours de l'exercice 2017

4.3.4.1 Activité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni six fois en 2017.

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 2017 :

- Les comptes rendus du Comité d'Investissement
- Les comptes rendus du Comité d'Audit
- Le réexamen annuel des conventions réglementées
- L'actualisation du business plan
- La dissolution sans liquidation de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun
- Le refinancement de 100 millions d'euros du prêt Natixis.

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 de séance 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 a été de 95 %.

4.3.4.2 Activité du Comité d'Audit

Dans l'exercice de sa mission durant l'année 2017, 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 cinq (5) fois durant l'année 2017. 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 notamment examiné, au cours de l'exercice écoulé :

(i) les procédures de transmission par Imodam des données comptables sur les charges des immeubles,
(ii) le business plan de la Société,
(iii) la question du choix des évaluateurs pour l'expertise du patrimoine immobilier,
(iv) la question du renouvellement des mandats des commissaires aux comptes
(v) le suivi des recommandations du Comité d'Audit pour l'établissement des comptes sociaux et consolidés.

Il en a été rendu compte au Conseil d'administration.

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

Dans le cadre de la loi et des droits et obligations des administrateurs définis dans la Charte de gouvernement d'entreprise de la Société, et conformément au code Middlenext, les administrateurs sont soumis au respect des règles en vigueur en matière de situation de conflits d'intérêts et de déontologie.

Ainsi tout administrateur a l'obligation de faire part au Président du Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêt même potentiel et de s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante ainsi qu'à la discussion précédant ce vote. En cas de conflit d'intérêts permanent, Charte de gouvernement d'entreprise de la Société impose à chaque administrateur de se démettre de son mandat.

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 69 et 98 du document de référence.

4.4 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

4.4.1 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

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 en prenant éventuellement en considération l'assiduité des administrateurs et le temps qu'ils consacrent à leur fonction, y compris l'éventuelle présence à des comités.

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 brute fixe. 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.

4.4.2 Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Il est rappelé que les fonctions de présidence du Conseil d'Administration et de direction générale de la Société sont dissociées.

Le Président du Conseil d'Administration ne perçoit aucune rémunération de la Société au titre de ce mandat et ne bénéficie d'aucun avantage en nature.

La détermination de la rémunération de Fabrice Paget-Domet, Directeur général, est placée sous la responsabilité du Conseil d'administration. Fabrice Paget-Domet ne dispose d'aucun contrat de travail.

La rémunération de Fabrice Paget-Domet est composée d'une rémunération fixe qui n'a pas évolué depuis 2011. Son montant figure à la section 4.4.3. « Tableaux récapitulatifs des rémunérations des mandataires sociaux ». Il ne bénéfice d'aucune rémunération variable ni d'aucun avantage en nature. Il ne bénéficie d'aucune indemnité de départ contraint

ni d'aucune indemnité de non-concurrence. Il ne bénéficie d'aucune option de souscription ou d'achat d'actions, en revanche il bénéfice d'actions de préférence 2 dont la conversion en actions ordinaires est liée aux performances de la Société. Les modalités de conversion des actions de préférence 2 sont rappelées en pages 129 et 130.

Par ailleurs, il est associé de Terreïs Real Estate, filiale de Terreïs, à hauteur de 36% du capital et des droits de vote.

Le Directeur Général bénéficie également du régime des garanties collectives frais de santé et prévoyance dans les conditions applicables aux cadres salariés de la Société.

4.4.3 Tableaux récapitulatifs des rémunérations des mandataires sociaux

- Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	31/12/2016	31/12/2017
Jacky LORENZETTI, Président du Conseil d'Administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (1)	123.231	180.000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	
Valorisation des actions attribuées gratuitement	-	
Total	**123.231**	**180.000**
Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	154.993	154.993
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions attribuées gratuitement	-	-
Total	**154.993**	**154.993**

(1) Rémunérations versées par Ovalto, société contrôlant Terreïs au sens de l'article L 233-16 du code de commerce, pour ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance.

- Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	31/12/2016		31/12/2017	
	Montants dus	**Montants versés**	**Montants dus**	**Montants versés**
Jacky LORENZETTI, Président du Conseil d'Administration				
Rémunération fixe (1)	100.000	100.000		
Rémunération variable annuelle				
Rémunération variable pluriannuelle				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence				180.000
Avantages en nature (1)		23.231		
Total (1)	**100.000**	**123.231**		**180.000**
Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général				
Rémunération fixe	154.993	154.993	154.993	154.993
Rémunération variable annuelle				
Rémunération variable pluriannuelle				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence				
Avantages en nature				
Total	**154.993**	**154.993**	**154.993**	**154.993**

(1) Rémunérations versées par Ovalto, société contrôlant Terreïs au sens de l'article L 233-16 du code de commerce, pour ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance.

- Jetons de présence et autres rémunérations versés par Terreïs aux mandataires sociaux non dirigeants

	31/12/2017	31/12/2016
Sophie ALARD, Administrateur		
Jetons de présence	15.000	15.000
Autres rémunérations		
Valérie GUILLEN, Administrateur		
Jetons de présence	20.000	20.000
Autres rémunérations		
Olivier FROC représentant Ovalto, Administrateur		
Jetons de présence		
Autres rémunérations	60.320	60.000
François LEPICARD, Administrateur		
Jetons de présence	15.000	15.000
Autres rémunérations		
Bathilde LORENZETTI, Administrateur		
Jetons de présence		
Autres rémunérations		
Michel PRATOUCY, Administrateur		
Jetons de présence	20.000	15.000
Autres rémunérations		
Jacques FERRAN, Censeur		
Jetons de présence		
Autres rémunérations		
Jacques SOYER, Censeur		
Jetons de présence	30.000	30.000
Autres rémunérations		

- 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	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
Jacky Lorenzetti	NON	NON	NON	NON
Fabrice Paget-Domet	NON	NON	NON	NON

4.5 INFORMATIONS CONCERNANT LES CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES

4.5.1 Conventions réglementées

Nous vous informons qu'aucune convention nouvelle soumise à la procédure des conventions réglementées visée à l'article L.225-38 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Les conventions conclues et approuvées au cours des exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé, ont été réexaminées par le Conseil d'administration. Elles sont détaillées dans le rapport des Commissaires aux Comptes figurant en pages 139 et 140.

4.5.2 Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société et une filiale de la Société

Conformément à l'article L.225-37-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue entre l'une des filiales de Terreïs et un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la Société.

4.5.3 Conventions de prestations de services

Un contrat de prestations de services a été conclu par Terreïs avec la société Ovalto, Administrateur. Cette convention portant sur des opérations courantes et conclue à des conditions normales présente les principales caractéristiques suivantes :

Nature des missions

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

- Comptabilité, paie, gestion et fiscalité
  - 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 ;
  - 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 ;
  - 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...) ;
  - 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
  - Services financiers :

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

  - 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 1er 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.

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

Celle qui avait été conclue entre Terreïs Valorisation et Ovalto pour des prestations semblables, pour un montant annuel de 15 000 € HT, a pris fin le 30 juin 2017.

4.6 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

4.6.1 Capital social

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à 76.619.250 € et est divisé en (i) 25.163.549 actions ordinaires de 3 € de valeur nominale chacune, (ii) 306.201 actions de préférence de 3 € de valeur nominale chacune et (iii) 105.000 actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune.

Au 12 mars 2018, le capital social est divisé en (i) 25.164.284 ordinaires de 3 € de valeur nominale chacune, (ii) 305.466 actions de préférence de 3 € de valeur nominale chacune et (iii) 105.000 actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune.

Les actions de la société sont intégralement libérées.

Les caractéristiques et droits particuliers des actions de préférence et des actions de préférence 2 sont définis aux articles 11.2 et 11.3 des statuts et rappelés en page 128 à 130 du document de référence. Toutefois, il est ici précisé que les actions de préférence de 3 euros de valeur nominale chacune et les actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune ne sont pas admises aux négociations sur le marché réglementé. Leur admission résulte de leur conversion en actions ordinaires dans les conditions décrites à l'article 11.2 des statuts s'agissant des actions de préférence de préférence de 3 € de valeur nominale chacune et de l'article 11.3 des statuts s'agissant des actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune.

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.

4.6.2 Droits de vote

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

4.6.3 Evolution du capital social

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 ADP2

4.6.4 Franchissements de seuils

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société AXA Investment Managers a porté à notre connaissance un franchissement de seuil à la hausse de 5% dans le capital de la Société en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce. AXA Investment Managers a déclaré détenir dans le cadre de ses activités de gestion de portefeuille et en sa qualité de prestataire de services d'investissement, 5,001% du capital et des droits de vote de la Société pour le compte de fonds.

4.6.5 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.

4.6.6 Répartition du capital social

	31/12/2015				31/12/2016				31/12/2017			
	Nombre d'actions	% actions	% vote AGO	% vote AGE	Nombre d'actions	% actions	% vote AGO	% vote AGE	Nombre d'actions	% actions	% vote AGO	% vote AGE
Actions ordinaires												
Ovalto	13.666.500	53,44	53,29	53,44	13.666.500	53,44	53,29	53,44	13.666.500	53,44	53,29	53,44
Jacky Lorenzetti	1	NS	NS	NS	1	NS	NS	NS	1	NS	NS	NS
Fabrice Paget-Domet	211.966	0,83	0,83	0,83	211.966	0,83	0,83	0,83	211.966	0,83	0,83	0,83
Auto détention	11 157	0,04	0.04	0.04	19 540	0,08	0.08	0.08	8 195	0,03	0,03	0,03
Actionnariat salarié	-	-			-	-			-	-		
Autres porteurs	11.267.989	44,06	44,20	44,06	11.261.573	44,03	44,18	44,03	11.276.887	44,09	44,24	44,09
ADP												
Ovalto	147.000	0,57	0,00	0,57	147.000	0,57	0,00	0,57	147.000	0,57	0,00	0,57
Autres porteurs	165.137	0,65	1,22	0,65	163.170	0,64	1,21	0,64	159.201	0,62	1,20	0,62
ADP2												
Fabrice Paget-Domet	45.000	0,18	0,18	0,18	45.000	0,18	0,18	0,18	45.000	0,18	0,18	0,18
Autres porteurs	60.000	0,23	0,23	0,23	60.000	0,23	0,23	0,23	60.000	0,23	0,23	0,23
Total	**25 574 750**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**25 574 750**[1]	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**25 574 750**	**100,00**	**100,00**	**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.

4.6.7 Concert

Conformément à l'article L.233-10 du Code de commerce, le concert déclaré entre Ovalto, Jacky Lorenzetti et Fabrice Paget-Domet, a uniquement pour objet de mettre en œuvre une politique commune vis-à-vis de Terreïs en fixant le sens des votes que les concertistes entendent exprimer lors de vote des résolutions dans les assemblées générales.

4.6.8 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'actionnariat de la Société telle que mentionnée ci-avant rendra difficile sa prise de contrôle.

4.6.9 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° de la résolution	Durée	Nature	Montant nominal maximal (€)	Date et modalités d'utilisation par le Conseil d'administration
12	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	Néant
13	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	Néant
14	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	Néant
16	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	-	Néant
17	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	Néant

L'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2017 a donné au Conseil d'administration les autorisations d'émettre suivantes :

N° de la résolution	Durée	Nature	Montant nominal maximal (€)	Date et modalités d'utilisation par le Conseil d'administration
9	38 mois	Autorisation au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'attribution d'actions gratuites au profit de dirigeants et salariés de la Société ou de sociétés	2% du capital social	Néant
10	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	Néant

4.7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES

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

4.7.1 Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

« Article 11.1 des statuts :

Sous réserve des stipulations des articles 11.2 et 11.3, chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du 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. »

« Article 11.4 des statuts :

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions d'une catégorie 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. »

Outre les actions ordinaires, il existe deux catégories d'actions de préférence dont les droits et caractéristiques sont définis aux articles 11.2 et 11.3 des statuts. Ces deux catégories d'actions de préférence ne sont pas admises sur le marché réglementé. Leur admission résulte de leur conversion en actions ordinaires. »

« Article 11.2 des statuts :

L'assemblée générale extraordinaire de la Société ayant approuvé le 10 janvier 2011 la fusion par absorption des sociétés DAB EXPANSION et AVENIR & INVESTISSEMENT par la Société a décidé de créer, en rémunération de l'actif net d'AVENIR & INVESTISSEMENT transféré au titre de la fusion, notamment 573.594 actions de préférence au profit des associés d'AVENIR & INVESTISSEMENT bénéficiaires d'un intérêt fixe statutaire annuel de 26 euros par part sociale en application de l'article 28 des statuts de la société AVENIR & INVESTISSEMENT désormais dissoute.

Les actions de préférence sont dotées des droits et caractéristiques suivants

- les actions de préférence confèrent à leurs titulaires un droit à un dividende prioritaire (préciputaire) 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 définis à l'article 11.3 des statuts. »

« Article 11.3 des statuts :

Les actions de préférence 2 d'une valeur nominale de deux euros (2 €) sont dotées des droits et caractéristiques suivants

- 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.

Les rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes prévus à l'article R. 228-18 du Code de commerce seront mis à disposition de la plus prochaine assemblée générale suivant la conversion des actions de préférence 2, dans le délai prévu par l'article R. 225-73-1 du Code de commerce. »

4.7.2 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.

4.7.3 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, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

4.7.4 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 Ovalto contrôle 54,01% du capital.

4.7.5 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.

4.7.6 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.

4.8 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

En application de l'article L.225-37-5 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont les suivants :

		Renvoi, le cas échéant, aux dispositions du Document de référence
1°	La structure du capital de la société	4.6.6
2°	Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11	4.7.5
3°	Les participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12	4.6.4
4°	La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci	N/A
5°	Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier	N/A
6°	Les accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote	4.6.5, 4.6.7 et 4.6.8
7°	Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société	N/A
8°	Les pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions	4.3.1, 2.6.9 et 4.6.9
9°	Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts	Certains contrats de prêt auxquels Terreïs est partie sont susceptibles de faire l'objet d'un remboursement anticipé en cas de changement de contrôle non agréé par les établissements de crédit
10°	Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.	N/A

5

AUTRES INFORMATIONS

5.1 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR 136

5.1.1 Raison sociale de l'émetteur 136
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur 136
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur 136
5.1.4 Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable 136
5.1.5 Objet social 136
5.1.6 Politique de distribution des dividendes 136

5.2 DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS SOUMIS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DES ACTIONNAIRES 138

5.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES 139

5.4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET 141

5.4.1 Expertise du patrimoine 141
5.4.2 Définitions 147
5.4.3 Rotation des experts 147

5.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 148

5.6 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES 149

5.7 DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE 150

5.1 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1.1 Raison sociale de l'émetteur

La Société a pour dénomination sociale « Terreïs ».

5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur

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

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.1.5 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.

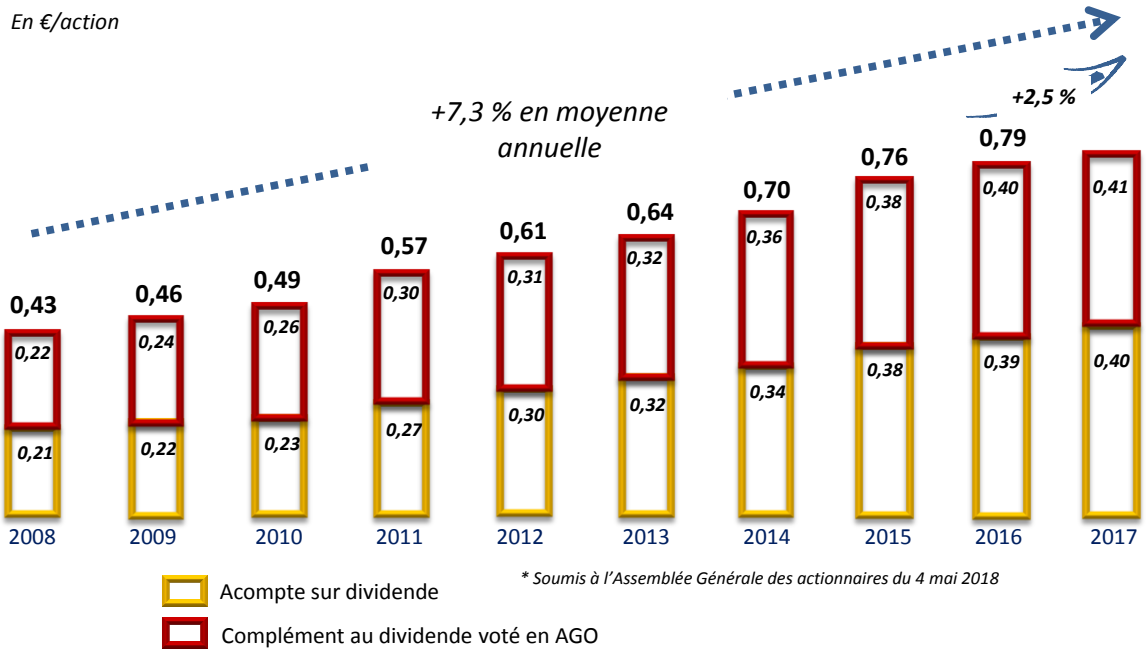
5.1.6 Politique de distribution des dividendes

La Société est assujettie au statut fiscal des SIIC depuis le 1er janvier 2007 lui permettant de bénéficier de l'exonération d'impôt sur les sociétés. En contrepartie, la Société doit redistribuer 95% des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers, 60% des plus-values de cessions et 100% des dividendes perçus de filiales soumises au régime SIIC.

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.

Par ailleurs, il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article 11.2 des statuts de la Société, les actions de préférence confèrent à leurs titulaires un droit à un dividende prioritaire (préciputaire) 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)


En €/action
+7,3 % en moyenne annuelle
+2,5 %
0,43
0,46
0,49
0,57
0,61
0,64
0,70
0,76
0,79
0,22
0,21
0,24
0,22
0,26
0,23
0,30
0,27
0,31
0,30
0,32
0,32
0,36
0,34
0,38
0,38
0,40
0,39
0,41
0,40
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
* Soumis à l'Assemblée Générale des actionnaires du 4 mai 2018
Acompte sur dividende
Complément au dividende voté en AGO

5.2 DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS SOUMIS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DES ACTIONNAIRES DU 4 MAI 2018

Conformément aux dispositions de l'article 241-2 du règlement général de l'AMF, des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce ainsi que du règlement Européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, le présent descriptif a pour objectif de décrire les finalités et les modalités du programme de rachat de ses propres actions par la Société.

Ce programme sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 4 mai 2018 aux termes de la treizième résolution conformément aux dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce.

I – Nombre de titres et part du capital auto-détenus

A la date du 9 mars 2018, Terreïs détient, au titre du contrat de liquidité, 12.002 actions propres, soit 0,05 % des actions composant le capital social. L'unique objectif poursuivi a été l'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité.

II – Objectifs du programme de rachat d'actions

Terreïs souhaite mettre en œuvre un programme de rachat de ses propres actions dont les objectifs sont :

- l'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- la remise d'actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction,
- l'attribution des actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, d'attributions gratuites d'actions ou de plans d'épargne,
- la remise de titres lors de l'exercice de droits de créance convertibles en titres de propriété.

III – Part maximale du capital, nombre maximal et caractéristique des titres que la Société se propose d'acquérir et prix maximum d'achat

Terreïs aura la faculté d'acquérir 1 % du nombre total d'actions composant le capital social de la Société, soit à la date du 9 mars 2018, 255.747 actions.

Le prix unitaire d'achat des actions n'excédera pas 65 € pour un montant maximal de 5.000.000 €.

IV – Durée du programme de rachat

Dix-huit (18) mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 4 mai 2018.

5.3 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 2017, les sommes dues par TERREÏS à NATIXIS, LCL et le CREDIT FONCIER DE France s'élèvent à 50.000.000 euros.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Sofideec Baker Tilly	Deloitte & Associés
Pierre FAUCON	Christophe POSTEL-VINAY

5.4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET

5.4.1 Expertise du patrimoine

Le portefeuille de la Société et de ses filiales est évalué chaque année par un expert indépendant, la société BNP Paribas Real Estate dont le rapport condensé figure ci-après.

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 qui ne comprend qu'un seul bien.

Le rendement du patrimoine sur la base des expertises 2017 est le suivant :

	2017				Rappel 2016
	Nbre m^2	Valeur HD M€	Loyers M€	Rendement / Valeur €/m^2	
Tertiaire Paris	**143 600**	**1 890**	**66**	***3,5 %***	***3,8 %***
Dont Paris QCA	***117 536***	***1 697***	***57***	***3,4 %***	***3,7 %***
Résidentiel Paris	**16 099**	**152**	**4**	**9 447 €**	**9 457 €**

Source BNP Paribas Real Estate au 31/12/2017

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

EXPERTISE

RAPPORT CONDENSE

PORTEFEUILLE DE LA SOCIETE FONCIERE TERREIS

CAMPAGNE D'EXPERTISE
AU 31 DECEMBRE 2017

Référence : I2017- 2112

RICS
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex - France
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 00 – Fax : +33 (0)1 47 59 17 01
www.realestate.bnpparibas.fr

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex - France
Société par Actions Simplifiée au Capital de 68 978,80 €
SIREN 327 657 169 RCS Nanterre – APE 68.31Z
N° Identification TVA : FR 00 327 657 169

CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La Société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM), adhérant à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, s'inscrivant dans le cadre de la convention en date du 1er mars 2011, à la signature de Monsieur Fabrice PAGET-DOMET, représentant en sa qualité de Directeur Général, la société **TERREIS**.

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Société par Actions Simplifiées, filiale à 100% de BNP Paribas, a notamment pour objet les activités d'expertises immobilières en valeurs de marché (valeur vénale et locative), en valeur d'utilité, valeur de reconstitution ou valeur de droit au bail. Elle dispose d'une organisation, du niveau de compétence et des moyens humains et matériels adaptés à la taille et à la nature des expertises immobilières, objets de la convention sus mentionnée.

Cette mission représente moins de 1 % du C.A. annuel de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France.

Il n'a été identifié aucun conflit d'intérêt concernant cette mission.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Mission

En l'état de leurs conditions d'occupation actuelles,

- estimer la valeur vénale, avec visite,
- actualiser la valeur vénale, sur pièces, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle visite.

De 90 actifs immobiliers (6 actifs faisant l'objet d'une expertise, 84 actifs faisant l'objet d'une actualisation), dépendant du patrimoine de la société TERREIS, à la date de valeur arrêtée au 31/12/2017.

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France depuis le 31 décembre 2007.

Le périmètre d'intervention confié à BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, porte sur 90 biens immobiliers, tous immeubles de placement.

Une visite de chaque bien est organisée tous les cinq ans.

Il est rappelé ici que lorsque la société Foncière est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non

Mode détention	Nbre d'actifs
Toute propriété	43
Copropriété	47
Indivision	
Bail à construction	

Classe d'actifs	Nbre d'actifs
Bureaux	51
Habitation	16
Commerces	23

Situation géographique	Nbre d'actifs
Île de France	83
Nord	
Rhône-Alpes	1
Est	1
Sud-est	1
Sud-ouest	3
Autres.....	1

Il est rappelé ici que lorsque la société Foncière est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

CONDITIONS DE REALISATION

Eléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincère et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société Foncière, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de(s) l'immeuble(s).

Référentiels

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,
- les principes posés par le code déontologique des SIIC

Au plan international, standards reconnus alternativement / cumulativement :
- les «European valuation standards», normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations),
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- les "International Valuation Standards" de l'International Valuation Standard Committee.

Méthodologie

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :
- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu

VALEUR VENALE GLOBALE AU 31/12/2017

La valeur vénale globale s'entend comme la somme des valeurs unitaires de chaque actif immobilier.

Valeur en 100% :

2 090 204 000	Euros Hors Droits de Mutation
2 246 485 000	Euros Droits de Mutation Inclus

Quote-part de détention :

2 090 204 000	Euros Hors Droit de Mutation
2 246 485 000	Euros Droit de Mutation Inclus

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise, ainsi que de l'exposé liminaire du rapport détaillé.

Fait à Issy-Les-Moulineaux, le 31 décembre 2017.

Jean-Claude DUBOIS
Président

5.4.2 Définitions

Taux de rendement	Le taux de rendement est le rapport entre le revenu d'un bien et son coût global d'acquisition (prix versé au vendeur majoré des taxes, droits d'enregistrement et frais non récupérables).
Taux de capitalisation	Le taux de capitalisation sur l'investissement initial ou censé le rémunérer, correspond au rapport entre le revenu effectif ou théorique de l'immeuble et son prix d'acquisition, hors taxes, droits et frais.
Valeur locative	La valeur locative résulte, pour chaque catégorie de bien considéré, de la confrontation permanente de la demande de locaux à la location avec l'offre disponible sur le marché à un moment donné. Les transactions effectives et récentes permettent de mesurer le résultat de cette confrontation. Cette valeur est représentée par le loyer annuel acceptable contractuellement dans le cadre des baux soumis à la législation actuelle, normalement applicable à la catégorie du bien concerné, avec les principales clauses d'usage. Elle ne prend pas en considération les motifs de convenance et les raisons d'opportunité qui pourraient éventuellement intervenir dans la conclusion d'un bail.

5.4.3 Rotation des experts

Par ailleurs, il est porté à la connaissance des actionnaires que le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert du patrimoine de Terreïs depuis sa création, étant à échéance au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration de Terreïs, compte tenu de la taille du patrimoine de la Société et dans un souci de saine rotation des experts conformément aux recommandations de l'AMF, a approuvé la nomination de deux experts indépendants à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2018, les sociétés CBRE et CATELLA qui figurent parmi les experts reconnus du marché.

5.5 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.Terreïs.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 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.
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2016 déposé sous le numéro D.17-0364 auprès de l'AMF le 11 avril 2017.

5.6 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 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

5.7 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, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en pages 17 à 36 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels 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	150
1.2	Déclaration des personnes responsables du document de référence	150
2	**CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	149
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.	14, 17 à 24
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**	27 à 30
5	**INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**	
5.1	Histoire et évolution de la société	7
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	136
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	136
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	136
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)	136
5.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	11 à 12
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	44 et 81
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur en cours	44 et 81
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	44 et 81
6	**APERCU DES ACTIVITES**	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	11 à 12, 14, 44 et 81
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Non applicable
6.2	Principaux marchés	8 à 10
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	31
6.5	Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	11 à 12
7	**ORGANIGRAMME**	
7.1	Description sommaire du groupe et de la place qu'y occupe l'émetteur	13
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	13, 48 et 97
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	53 à 54, 87

8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	31 à 32
9	**EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT**	
9.1	Situation financière	19 à 21
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	17 à 19
9.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	17 à 19
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	27 à 30
10	**TRESORERIE ET CAPITAUX**	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	43 et 90
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	42
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	45, 58 à 59, 82, 92 à 94
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	27
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**	31
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	17
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	25
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	108
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	119

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	121 à 122
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	108
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	123 à 124
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	108
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	105
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	33, 50 et 84
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	125
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	125
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	28 et 126
18.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	126
19	**OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**	69 et 98
20	**INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR**	
20.1	Informations financières historiques	148
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers	39 à 70, 75 à 99
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	71 à 74, 100 à 103
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	148
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable

20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	136 à 137
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	31
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Non applicable
21	**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit	125
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	34, 58, 89, 126
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	Non applicable
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	57 et 91
21.2	Acte constitutif et statuts	128 à 132
21.2.1	Objet social de l'émetteur	136
21.2.2	Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un et règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	106 à 107, 115 à 118, 120
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	125, 128 à 130
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	130
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	131 à 132
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	132
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	132
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**	Non applicable
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	142 à 146
23.2	Information provenant d'une tierce partie	Non applicable
24	**DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC**	48 et 97
25	**INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**	

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	75 à 99
Comptes consolidés	39 à 70
Rapport de gestion comportant les informations mentionnées l'article L. 225-100-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 225-211 du code de commerce	17 à 36
Déclaration de la personne responsable du document	150
Le rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels	100 à 103
Le rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés	71 à 74

TERREÏS

29, rue Marbeuf – 75008 PARIS
431 413 673 R.C.S. PARIS
www.terreis.fr