



## DOCUMENT DE REFERENCE 2018



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 10 avril 2019, 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

<b>1 PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES</b>	<b>4</b>
MESSAGE DU PRESIDENT .....	5
HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	6
MARCHE IMMOBILIER ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL .....	7
POSITIONNEMENT STRATEGIQUE .....	11
ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2018 .....	12
CHIFFRES CLES .....	13
FICHE SIGNALÉTIQUE .....	14
<b>2 RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018</b>	<b>15</b>
2.1 ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE .....	16
2.2 INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE .....	21
2.3 PERSPECTIVES D'AVENIR .....	24
2.4 RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE .....	25
2.5 FACTEURS DE RISQUE .....	26
2.6 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE .....	30
2.7 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....	36
<b>3 ETATS FINANCIERS 2018</b>	<b>37</b>
3.1 COMPTES CONSOLIDES 2018 .....	39
I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE .....	39
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
3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	68
3.3 COMPTES SOCIAUX 2018 .....	72
I. COMPTE DE RESULTAT .....	72
II. BILAN .....	73
III. ANNEXE .....	74
3.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX .....	92
<b>4 RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>96</b>
4.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DE REFERENCE .....	97
4.2 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....	98
4.3 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....	107
4.4 REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	112
4.5 INFORMATIONS CONCERNANT LES CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES .....	115
4.6 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT .....	117
4.7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES .....	121
4.8 ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE .....	126

## 5 AUTRES INFORMATIONS

127

5.1 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR.....	128
5.2 DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS SOUMIS PAR LE CONSEIL D' ADMINISTRATION A L' APPROBATION DE L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 6 MAI 2019.....	129
5.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	130
5.4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D' EXPERTS ET DECLARATIONS D' INTERET .....	132
5.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	138
5.6 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	139
5.7 DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	140

# 1

## PRESENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITES

MESSAGE DU PRESIDENT .....	5
HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	6
MARCHE IMMOBILIER ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL .....	7
POSITIONNEMENT STRATEGIQUE .....	11
ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2018 .....	12
CHIFFRES CLES .....	13
FICHE SIGNALÉTIQUE .....	14

## MESSAGE DU PRESIDENT



Depuis 2012, Terreïs 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.

Ce choix stratégique a été validé par les résultats obtenus sur les années passées et est confirmé en 2018 par la hausse des loyers sur ses actifs stratégiques et par un taux de vacance historiquement bas. La progression des revenus locatifs devrait se poursuivre lors des renouvellements des baux existants et à l'occasion des relocations au départ des locataires. Terreïs bénéficiera également des indexations positives qui viendront conforter encore cette progression.

Le travail de valorisation de notre patrimoine a été largement optimisé en 2018.

La cession d'une grande partie des actifs de Terreïs est prévue en 2019. Les prix élevés, la demande forte et les taux de capitalisation autour de 3% sont en effet les signes d'un pic de marché. Dans ce contexte une cession globale ou partielle de nos actifs permettrait aux actionnaires de capter toute la création de valeur depuis l'origine de la cotation.

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 concentre son patrimoine sur l'immobilier de bureaux Prime à Paris. Cette stratégie privilégiant la valorisation des actifs, facilite les locations et permet de maintenir un taux d'occupation élevé.

A fin 2018, 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 2,2 milliards d'euros.

## MARCHE IMMOBILIER ET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

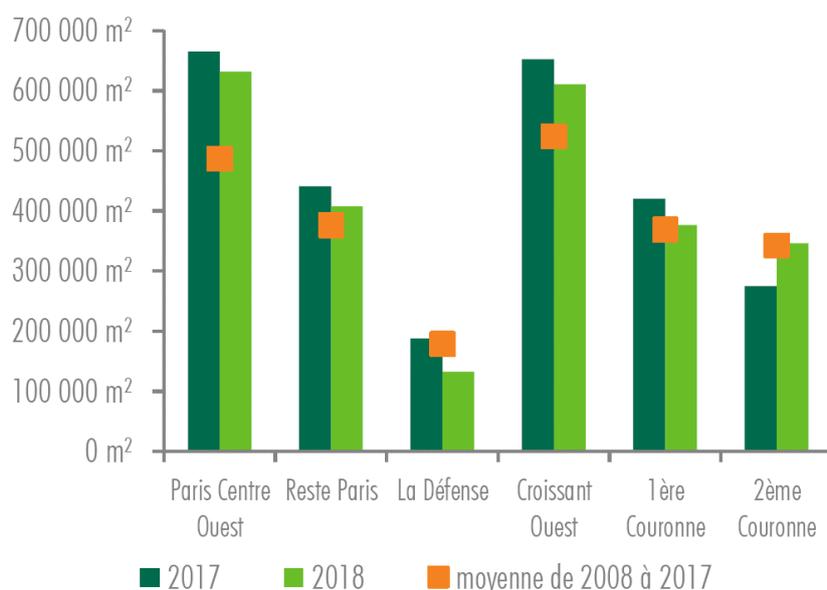
Avec 54 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, la métropole du Grand Paris est l'un des tous premiers parcs mondiaux après Tokyo et New York et à égalité avec l'agglomération londonienne. Paris intra-muros concentre près 40 % de la surface avec 16,8 millions de m<sup>2</sup>. Le Quartier Central des Affaires (QCA), situé dans le centre Ouest de Paris est la plus grande concentration de bureaux de la métropole avec 7,5 millions de m<sup>2</sup>, soit 45 % des bureaux parisiens et 17 % du Grand Paris. (source : APUR)

### Le marché locatif des bureaux en Ile de France et à Paris en 2018

En 2018, le marché du bureau en Ile de France a enregistré un léger retrait après sa performance historique de 2017. Avec une demande placée de plus de 2,5 millions de m<sup>2</sup>, le marché des transactions locatives accuse un recul de 5% par rapport à 2017 et met fin à la hausse continue observée depuis 2013. Le volume des transactions reste cependant toujours à plus de 10% de sa moyenne décennale.

Le marché des transactions des petites surfaces (<1000m<sup>2</sup>) et des grandes surfaces (>5000m<sup>2</sup>) a accusé un recul respectif de -5% et -13% en volume sur un an, alors que le segment des surfaces intermédiaires (1000 à 5000 m<sup>2</sup>) est resté très dynamique avec une progression de +8% sur un an.

Evolution de la demande placée en île de France :



(source : CBRE Research / Immostat)

Sur le secteur géographique de Paris Centre Ouest, qui concentre 25% de la demande placée régionale, la tendance est identique à celle de l'Ile de France avec une baisse globale de 5% sur un an. Malgré l'appétit des opérateurs de coworking, le segment des grandes surfaces (>5000m<sup>2</sup>) n'a pu rééditer le record de l'année passée et se contracte de -21%. Le segment des petites surfaces se contracte également (-9%) alors que les surfaces intermédiaires (1000 à 5000 m<sup>2</sup>) ont bondi de plus de 29% sur un an.

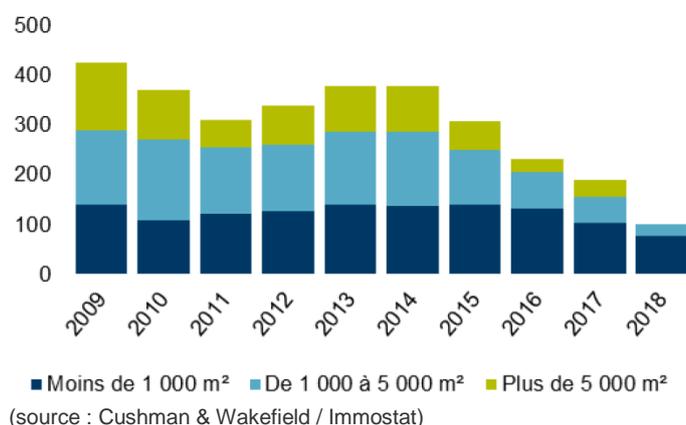
Au cœur du QCA (Quartier Central des affaires), le marché sous-offreur génère un net glissement de la demande placée du secteur Etoile (8<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>) vers le secteur Centre (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>) avec une baisse des transactions de 15% pour le premier et une augmentation de 18% pour le second.

Dans l'ensemble, la performance globale sur 2018 est d'autant plus remarquable au regard de la forte concentration de l'offre disponible.

L'offre immédiatement disponible en Ile-de-France a poursuivi sa baisse en 2018 (-13%) pour s'établir sous la barre des 3 millions de m<sup>2</sup> (2 944 000 m<sup>2</sup>), signe d'un marché sous-offreur.

Dans le secteur Paris QCA, le stock d'offres immédiates a été divisé par 2 en un an. Avec à peine 93 000 m<sup>2</sup> de surfaces vacantes, la situation est particulièrement tendue. Il n'y a en fin d'année plus aucune offre de grande surface (>5000m<sup>2</sup>) et qu'une petite dizaine sur les surfaces intermédiaires (1000 à 5000m<sup>2</sup>).

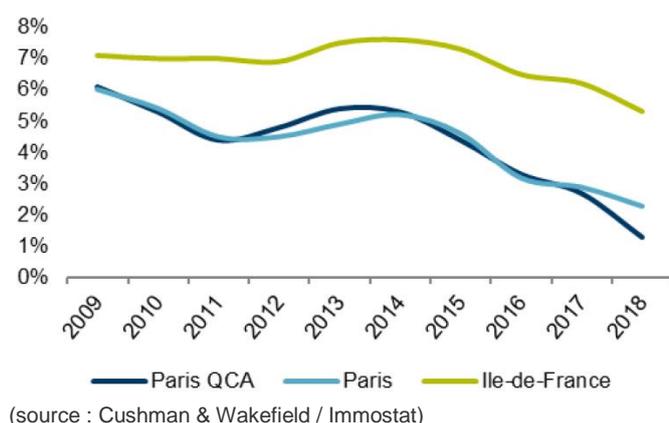
#### Offre immédiate à Paris QCA (en milliers de m<sup>2</sup>) :



L'offre future attendue sur le QCA s'établit à 220 000 m<sup>2</sup>, ce qui soulagera le secteur même si près de la moitié de ces surfaces a déjà été précommercialisée.

Conséquence inéluctable de ce marché tendu, le taux de vacance a plongé en 2018. S'il s'établit à 5,4 % en moyenne sur l'Île de France, il tombe à 1,3 % sur le QCA, un niveau historique jamais constaté depuis près de 20 ans.

#### Evolution du taux de vacance :

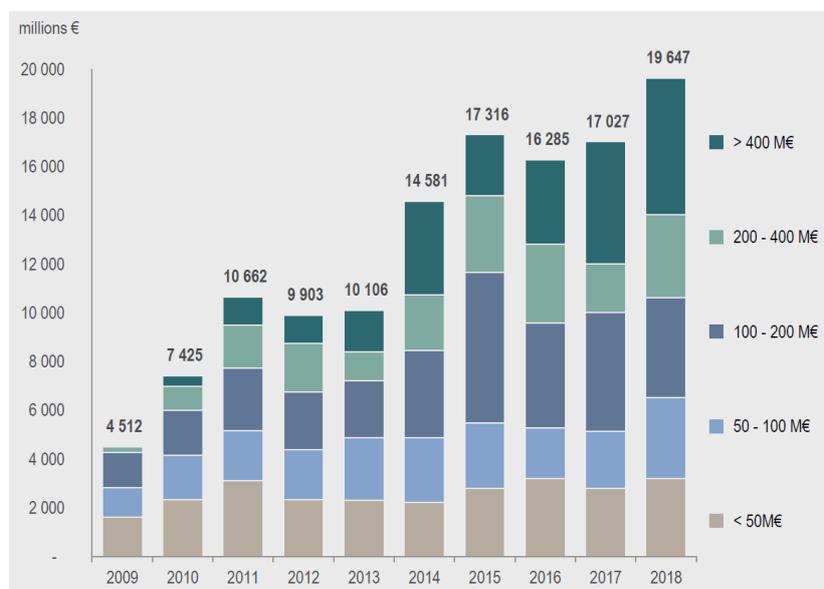


Le manque d'offres couplé à une demande toujours élevée tire les loyers à la hausse. Le loyer moyen de 1<sup>ère</sup> main dans le QCA parisien atteint ainsi 710 €/m<sup>2</sup> (+8% sur un an), tandis que le loyer de seconde main s'établit à 590 €/m<sup>2</sup>/an (+7%). Quant au loyer prime facial, il progresse encore pour atteindre 810 €/m<sup>2</sup> dans le QCA.

#### **Le marché de l'investissement en 2018**

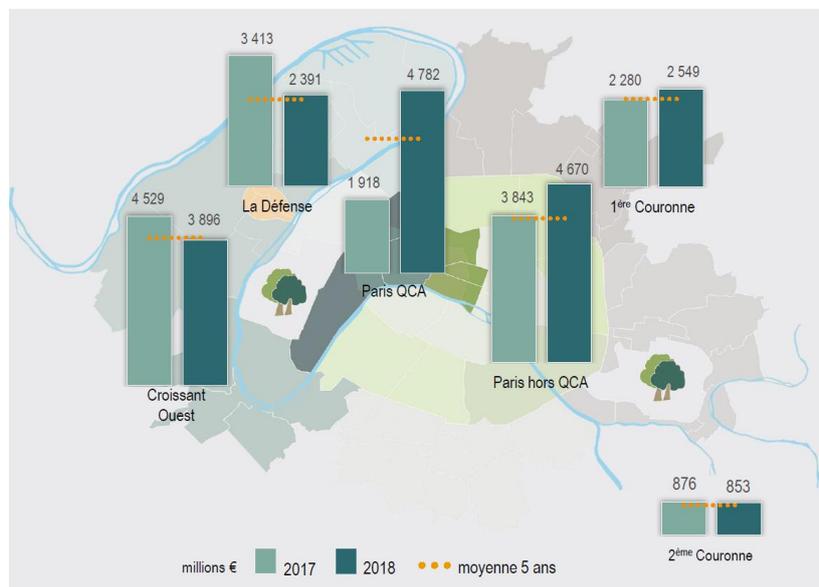
Le volume d'investissement en bureaux en Ile de France établit un nouveau record en 2018 avec 19,6 milliards d'euros investis. La 5<sup>ème</sup> année de progression continue des volumes investis performe avec 18% d'augmentation sur un an, ce qui la place à plus de 50% au-dessus de sa moyenne décennale.

Investissement en bureaux en Ile de France : (source : BNP Paribas Real Estate)



Les grandes transactions (plus de 100 M€) ont encore été très importantes cette année. Elles représentant plus de 60% des volumes engagés. La stratégie des investisseurs a évolué vers une prise de risque plus marquée. Les actifs « Core », qui représentent 70% des engagements en moyenne décennale, cèdent du terrain aux investissements plus risqués qui concentrent 40% des volumes en 2018. Les bons fondamentaux du marché immobilier tertiaire et un spread de taux toujours attractif expliquent le glissement des stratégies d'investissement sur des actifs « Core+ » ou « Value Added ».

Géographie des investissements en bureaux en Ile de France : (source : BNP Paribas Real Estate)

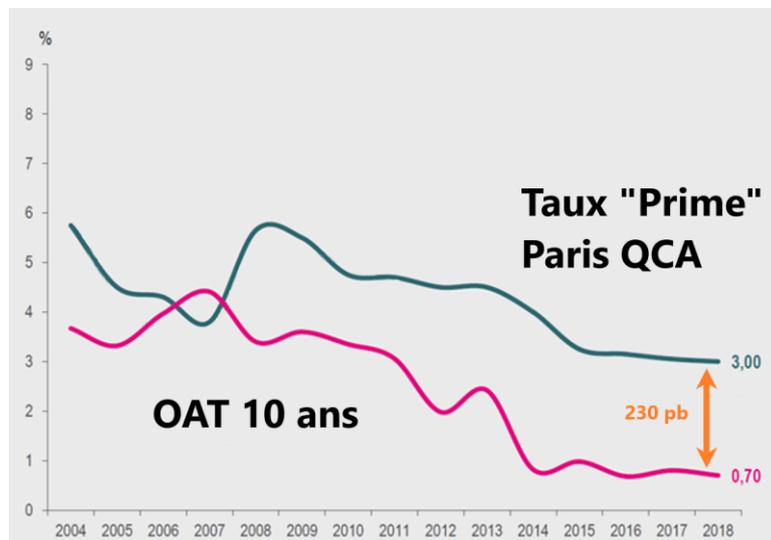


Sur le plan géographique, après une année 2017 marquée par la faiblesse des offres sur le secteur Paris Centre Ouest, le cœur tertiaire de la capitale est redevenu en 2018 la destination préférée des investisseurs en captant plus de 25% des volumes.

La typologie des investisseurs a évolué d'une année sur l'autre. 2018 marque le retour franc des investisseurs étrangers, américains en tête, et la contraction des engagements des SCPI/OPCI (-50%) au profit des fonds d'investissements (+69% vs 2017).

Alors qu'une remontée progressive des taux était attendue, l'année 2018 aura été remarquable de stabilité. Que ce soit l'OAT 10 ans ou le taux du prime parisien, ils se sont stabilisés à leur niveau plancher de 2017, offrant une prime de risque confortable. A près de 230 points de base, la prime de risque est toujours très largement supérieure à sa moyenne historique (150 pdb).

Rémunération du risque: (source : BNP Paribas Real Estate)



Si la fin du quantitative easing est à présent programmée par la BCE pour le second semestre 2019, le marché immobilier tertiaire parisien offre d'excellents fondamentaux, portés par un contexte économique et locatif positif. En comparaison du haut de cycle de 2007, les analystes décrivent un marché en bien meilleure santé avec notamment des ratios de LTV sous contrôle. Les prévisions de croissance et d'inflation modérée orientent les analystes sur une remontée progressive et contenue des taux, ce qui maintiendrait la prime de risque à un niveau toujours attractif.

## 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.

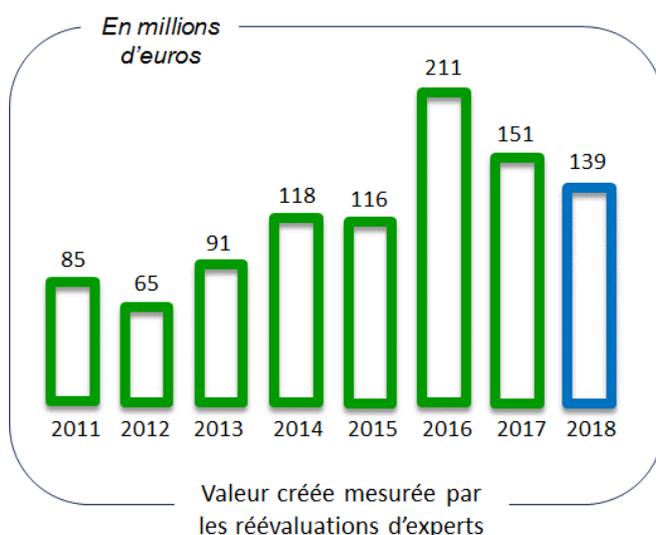
La montée en puissance des sociétés de gestion (OPCI/SCPI) aux côtés des investisseurs historiques comme les assureurs ou les caisses de retraite, combinée au faible nombre d'offres explique le durcissement des conditions du marché de l'investissement dans ce secteur.

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 :

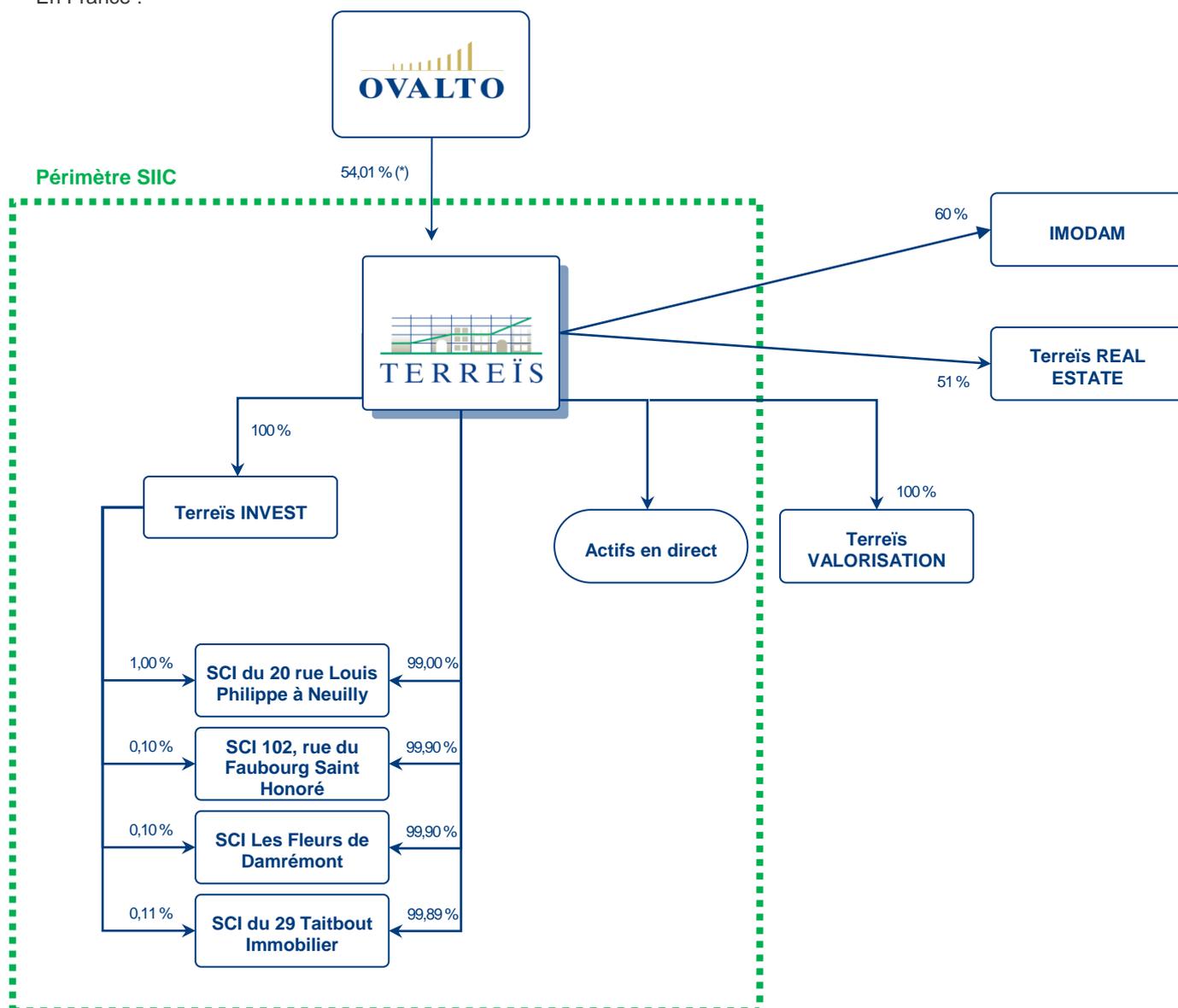
- 1°) La création de valeur matérialisée dès l'acquisition : les achats sont réalisés à des conditions favorables et selon des critères stricts (multi-locataires, taux d'occupation...) de sorte à posséder un portefeuille tertiaire sécurisé au risque locatif faible et diffus.
- 2°) L'adaptation des structures 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 entre 2011 et 2018, selon les estimations des expertises indépendantes, s'élève à 976 M€ dont 139 M€ sur la seule année 2018.



# ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2018

En France :



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 53,58% des droits de vote en AGO par l'effet du démembrement de propriété de certaines actions.

## CHIFFRES CLES

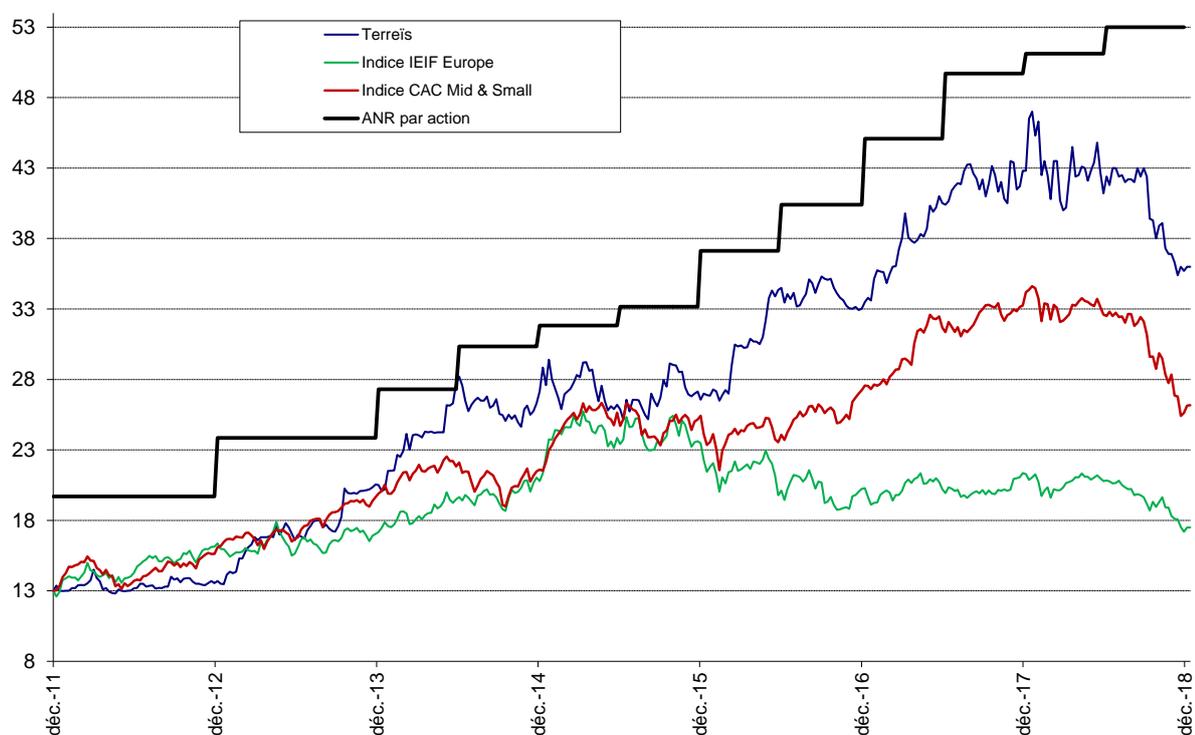
<i>En millions d'euros</i>	Variation	2018	%	2017	%
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>+ 3,8 %</b>	<b>67,2</b>	<b>100 %</b>	<b>64,8</b>	<b>100 %</b>
Bureaux et Commerces	+ 4,1 %	64,4	96 %	61,8	95 %
- Paris QCA	+ 4,6 %	54,4	81 %	52,0	80 %
- Paris Autres	+ 4,3 %	8,9	13 %	8,5	13 %
- Autres Ile-de-France	+ 2,1 %	0,5	1 %	0,4	1 %
- Province	- 27,0%	0,6	1 %	0,9	1 %
Résidentiel	- 3,7%	2,8	4 %	2,9	5 %
- Paris		2,6	4 %	2,7	4 %
- Autres Ile-de-France		0,1	0 %	0,1	0 %
- Province		0,1	0 %	0,1	0 %
<b>Valeur du patrimoine (hors droits)</b>	<b>+ 4,9 %</b>	<b>2 193</b>	<b>100 %</b>	<b>2 090</b>	<b>100 %</b>
Bureaux et Commerces	+ 6,9 %	2 070	94 %	1 936	93 %
- Paris QCA	+ 5,7 %	1 794	82 %	1 697	81 %
- Paris Autres	+ 21,9 %	235	11 %	192	9 %
- Autres Ile-de-France	- 7,1%	30	1 %	33	2 %
- Province	- 13,7%	11	1 %	13	1 %
Résidentiel	- 20,6%	123	6 %	155	7 %
- Paris	- 21,1%	120	5 %	152	7 %
- Autres Ile-de-France	+ 11,3 %	3	0 %	3	0 %
- Province	.	0	0 %	0	0 %
<b>Rendement net du patrimoine Tertiaire Paris</b>		<b>3,7 %</b>		<b>3,5 %</b>	
Patrimoine total (en M²)	- 6,7%	166 112 m²		178 038 m²	
Dont patrimoine Tertiaire parisien	- 5,5%	135 718 m²	82 %	143 600 m²	81 %
<b>Taux de vacance EPRA</b>		<b>2,6 %</b>		<b>2,7 %</b>	
<b>Taux de vacance EPRA Tertiaire Parisien</b>		<b>0,7 %</b>		<b>0,7 %</b>	
ANR EPRA (K€)	+ 11,4 %	1 462		1 312	
<b>ANR EPRA par action (€)</b>		<b>5,87 €</b>		<b>5,12 €</b>	
ANR de remplacement (K€)	+ 10,7 %	1 625		1 469	
<b>ANR de remplacement par action (€)</b>		<b>6,15 €</b>		<b>5,72 €</b>	
Décassements liés aux acquisitions d'immeubles de placement (K€)	- 89,1%	- 9,0		- 82,8	
Encaissements liés aux actifs cédés (K€)	- 51,7%	42,6		88,1	
Capitaux propres (K€)	+ 6,6 %	267,7		251,0	
Endettement net (K€)	- 6,0%	704,0		749,2	
Loyers triples nets (K€)	+ 6,0 %	67,8		63,9	
Résultat net récurrent EPRA (K€)	+ 25,7 %	35,8		28,5	
<b>Dividende par action (€)</b>				<b>0,81 €</b>	
Nombre d'actions existantes au 31/12		25 574 750		25 574 750	
Nombre d'actions diluées hors autocontrôle au 31/12		25 657 278		25 671 555	

## FICHE SIGNALÉTIQUE

<b>Code ISIN</b>	<b>FR0010407049</b>
Mnémonique	TER
<b>Marché</b>	<b>Euronext Paris - Compartiment B</b>
Eligibilité au PEA	Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
<b>Capitalisation au 31/12/2018</b>	911.788 K€
% flottant au 31/12/2018	46%

Données boursières annuelles	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cours le + haut (€)	14,84	20,85	29,55	30,30	35,40	43,90	48,20
Cours le + bas (€)	12,60	13,20	19,50	24,70	26,40	32,80	35,40
Dernier cours de l'exercice (€)	13,55	20,40	26,70	26,57	33,03	42,80	36,00
Nombre d'actions cotées au 31/12	24 926 739	24 942 762	24 945 702	25 157 613	25 159 580	25 163 549	25 327 454
Nombre de titres échangés	1 331 424	2 006 762	1 934 067	1 413 065	1 600 102	800 663	554 639
Moyenne quotidienne des échanges	5 201	7 901	7 614	5 520	6 226	3 140	2 175

Données mensuelles 2018	Janv.	Fév.	Mar.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Plus haut	48,20	47,40	44,10	44,90	43,40	44,80	43,20	43,20	43,60	43,20	39,50	37,50
Plus bas	42,20	40,60	39,20	40,00	41,60	41,20	41,10	41,30	41,50	37,80	36,60	35,40
Volumes échangés	77 128	50 662	67 979	46 608	27 439	33 432	15 869	11 825	26 282	46 976	73 102	77 337



# 2

## RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018

2.1 ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE .....	16
2.1.1 Gestion locative & immobilière .....	16
2.1.2 Patrimoine .....	17
2.1.3 Actif net réévalué .....	18
2.1.4 Analyse de la structure financière .....	19
2.2 INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE .....	21
2.2.1 Taux de vacance EPRA (EPRA Vacancy rate) .....	21
2.2.2 Résultat net récurrent EPRA (EPRA Earnings) .....	21
2.2.3 Actif net réévalué EPRA (EPRA NAV) .....	22
2.2.4 Ratio de coûts EPRA .....	22
2.2.5 Actif net réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV) .....	23
2.3 PERSPECTIVES D'AVENIR.....	24
2.4 RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE .....	25
2.5 FACTEURS DE RISQUE.....	26
2.5.1 Risques financiers.....	26
2.5.2 Risques juridiques.....	26
2.5.3 Risques opérationnels.....	27
2.6 AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE.....	30
2.6.1 Recherche et développement, brevets et licences .....	30
2.6.2 Procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage .....	30
2.6.3 Filiales, participations et succursales .....	30
2.6.4 Contrats importants.....	30
2.6.5 Prêts interentreprises .....	30
2.6.6 Informations sociales, sociétales et environnementales .....	30
2.6.7 Procédures de contrôle interne et de gestion relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.....	32
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 2018.....	32
2.6.9 Acquisition par la Société de ses propres actions .....	32
2.6.10 Charges non déductibles fiscalement .....	33
2.6.11 Evènements postérieurs à la clôture .....	33
2.6.12 Délais de paiement .....	34
2.7 TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	36

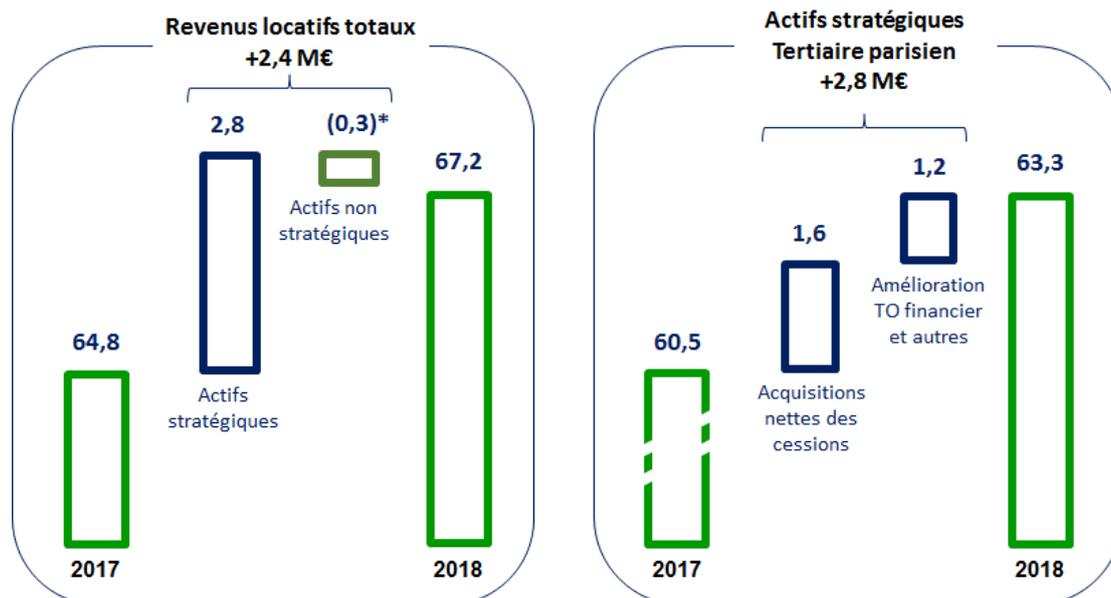
## 2.1 ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

### 2.1.1 Gestion locative & immobilière

Les revenus locatifs s'élèvent à 67,2 millions d'euros en 2018 contre 64,8 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 2,4 millions d'euros (+ 4 %) qui s'explique par l'impact de la mise en location des acquisitions de 2017 (+ 1,9 million d'euros) et par la croissance organique liée à l'augmentation des valeurs locatives, à l'amélioration du taux d'occupation et à l'impact de l'indexation positive.

Les loyers issus des actifs stratégiques (i.e. bureaux et commerces situés à Paris) sont en progression de + 2,8 millions d'euros (soit + 5 %, + 2 % à périmètre constant) et représentent 94 % du total des loyers contre 93 % en 2017.

En millions d'euros



\* Montant arrondi

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2018.

Certains immeubles acquis en 2017 ont généré une progression des loyers en 2018, en particulier les immeubles suivants :

- 73 rue Sainte Anne, acquis en juin 2017, avec des loyers sur 12 mois en 2018
- 11 rue de milan, acquis en novembre 2017, entièrement reloué à compter de novembre 2018
- 5 avenue de Messine, acquis en décembre 2017, avec des loyers sur 12 mois en 2018.

En raison, notamment, de cette hausse des revenus locatifs, le résultat opérationnel courant atteint 31,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 27,8 millions d'euros au 31 décembre 2017, en hausse de 12%.

Le résultat des cessions issues de l'arbitrage des actifs non stratégiques représente 30,2 millions d'euros en 2018 contre 34 millions d'euros en 2017, soit une baisse d'une année sur l'autre de 11 %.

**Cessions 2018 : 42,6 M€**  
**Plus-value comptable : 30,2 M€**

#### Résidentiel

- Cessions 2018 : **40,5 M€**
- Prix moyen de **11 900 €/m<sup>2</sup>**
- Plus-value comptable : **29,5 M€**

#### Tertiaire

- Cessions 2018 : **2 M€**
- Plus-value comptable : **0,7 M€**

Le coût de l'endettement financier s'élève à 25,4 millions d'euros en 2018 contre 26,1 millions d'euros en 2017. Les charges financières récurrentes diminuent de 2,7 millions d'euros en 2018, en raison principalement d'un volume d'endettement en baisse.

Le taux moyen de la dette ressort à 3,31% et la maturité moyenne est légèrement supérieure à 10 ans.

Les charges financières non récurrentes s'élèvent à 0,3 million d'euros en 2018, contre 3,1 millions d'euros en 2017 et sont principalement constituées de la comptabilisation du lissage des soultes pour 0,6 million d'euros (charge) de la part inefficace des swaps pour 0,4 million d'euros (produit). En 2017, pour mémoire, était incluse une charge liée à la soulte d'annulation du swap Natixis pour 2,3 millions d'euros (charge).

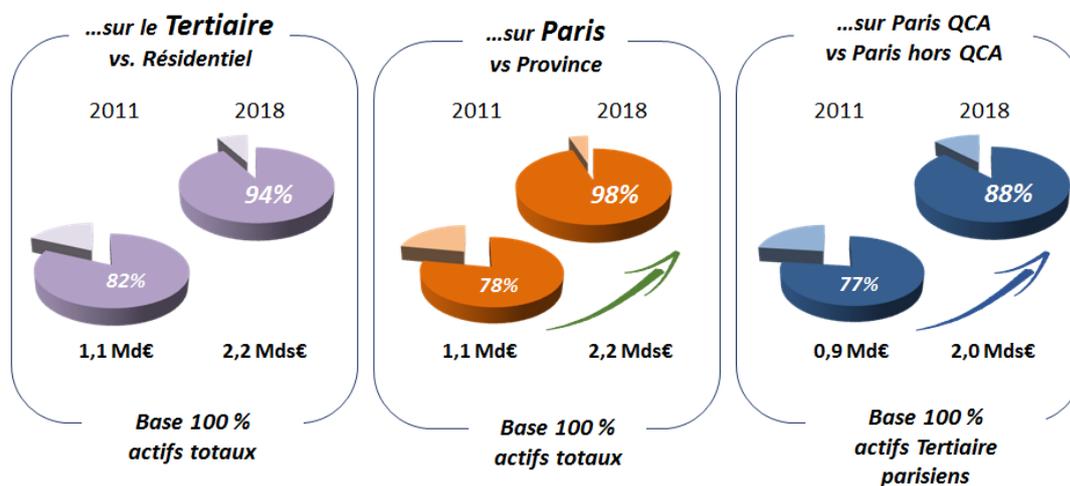
Compte tenu de ces principaux éléments, le résultat net consolidé part du Groupe s'élève à 35,7 millions d'euros en 2018 contre 31,1 millions d'euros en 2017.

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 35,8 millions d'euros en 2018 contre 28,5 millions d'euros en 2017, en augmentation de 7,3 millions d'euros (+ 25%) principalement due à la hausse des revenus locatifs et la diminution des charges financières.

### 2.1.2 Patrimoine

A fin 2018, le patrimoine de Terreïs est constitué de 98 % d'actifs parisiens.

Ces photographies du patrimoine sont basées sur les valeurs d'expertise établies par les différents experts immobiliers.



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

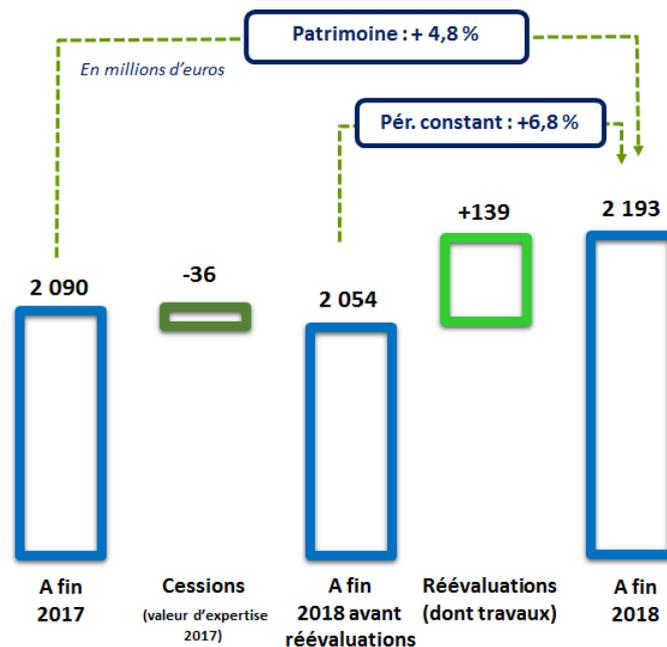
Ces évolutions illustrent la stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureaux parisien et plus particulièrement du QCA.

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 2 193 millions d'euros (hors droits), soit une hausse de 103 millions d'euros de la valeur hors droits du portefeuille principalement due à la revalorisation des loyers.

A périmètre constant, la réévaluation du patrimoine s'est élevée, à +139 millions d'euros, soit +6,7%, et est principalement due à la revalorisation des loyers et à la baisse des taux de rendement dans Paris.

Elle a largement compensé les cessions qui se sont établies à 42,6 millions d'euros d'actifs résidentiels sur l'ensemble de l'exercice.

A fin 2018, le patrimoine de Terreïs est constitué de 98 % d'actifs parisiens et de 2 % d'actifs en Ile-de-France et en province. Les actifs stratégiques (bureaux et commerces à Paris) représentent désormais 93 % du patrimoine total en valeur.

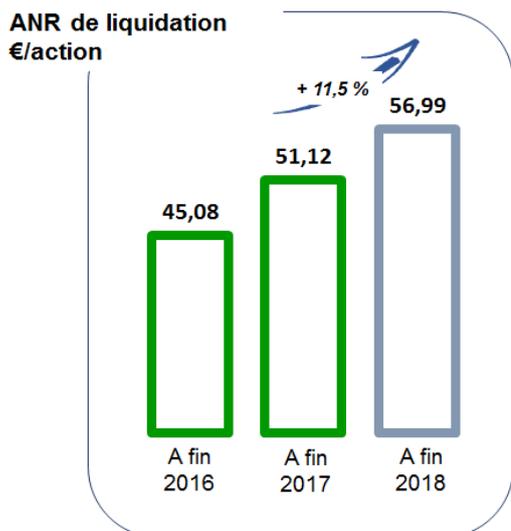


### 2.1.3 Actif net réévalué

Au 31 décembre 2018, l'Actif Net Réévalué de la Société s'élève à 1 462 millions d'euros, soit 59,99 euros par action, contre 51,12 euros par action au 31 décembre 2017, en hausse de 11 % soit 8,9 euros par action. Cette progression est le fruit d'une variation positive des valeurs d'expertise de +5 % associée à un LTV de 32% à fin 2018 (en baisse de 4 points par rapport à 2017).

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	266	250
Neutralisation de la juste valeur des instruments dérivés	40	41
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 156	1 021
<b>Actif Net Réévalué de liquidation</b>	<b>1 462</b>	<b>1 312</b>
Frais d'acquisition théoriques	163	156
<b>Actif Net Réévalué de remplacement</b>	<b>1 625</b>	<b>1 468</b>
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 657 278	25 671 555
<b>Actif Net Réévalué de liquidation par action</b>	<b>56,99 €</b>	<b>51,12 €</b>
<b>Actif Net Réévalué de remplacement par action</b>	<b>63,35 €</b>	<b>57,20 €</b>

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 193</b>	<b>2 090</b>
Tertiaire Paris	2 028	1 890
Tertiaire Régions et Ile de France	42	45
Résidentiel	123	155
<b>Endettement net</b>	<b>-704</b>	<b>-749</b>
Autres	-27	-29
<b>Actif Net Réévalué de liquidation</b>	<b>1 462</b>	<b>1 312</b>



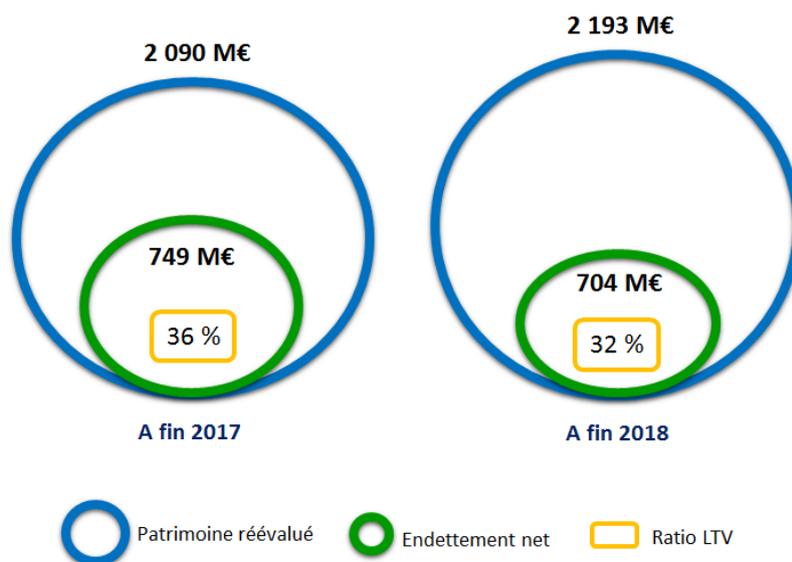
**Deux puissants leviers de croissance :**

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

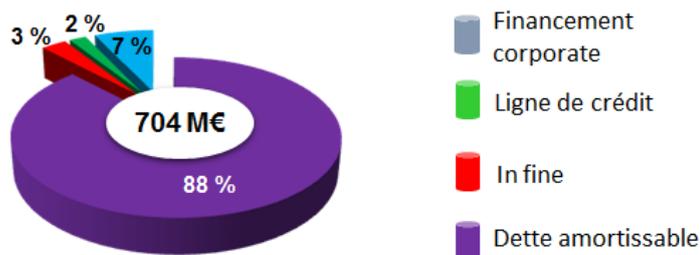
**2.1.4 Analyse de la structure financière**

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

L'endettement net de la Société atteint 704 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 749 millions d'euros au 31 décembre 2017 et représente 32 % de la valeur du patrimoine.



**Structure de la dette financière nette au 31 décembre 2018**



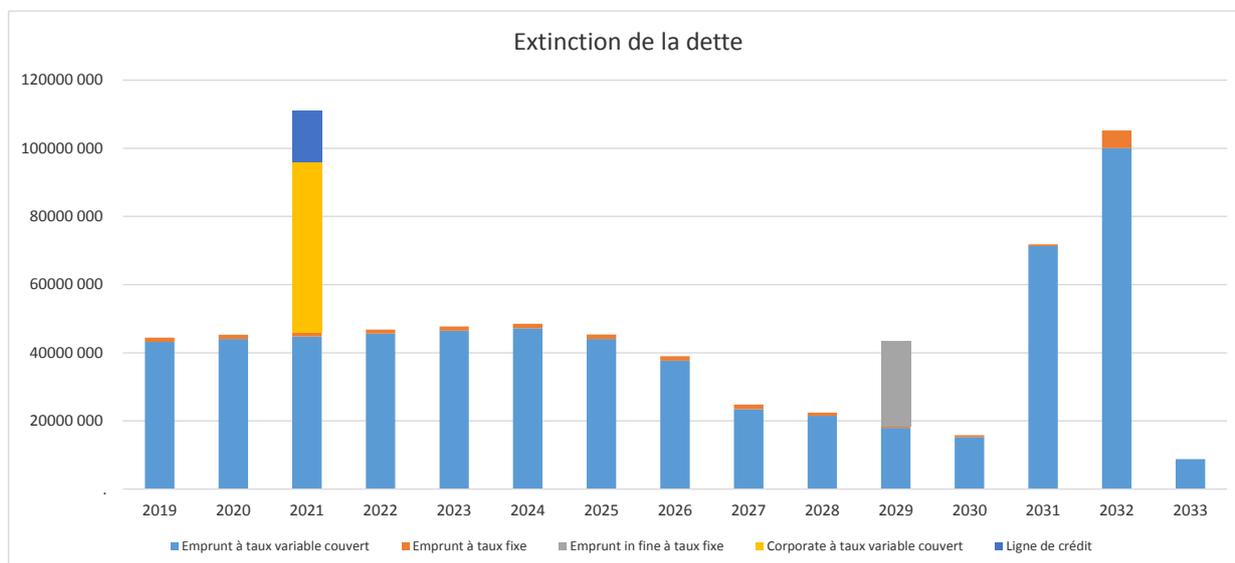
La dette est principalement constituée de deux tiers de dettes amortissables à taux fixes et d'un tiers de dettes in fine de maturités différentes :

- une dette corporate de 50 millions d'euros à échéance 2021,
- des prêts in fine à échéances 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 10 ans à fin décembre 2018.

**Dettes financières brutes au 31 décembre 2018 : détail des remboursements par année :**



- **Principaux mouvements de la période**

En mars 2018, Terreïs a mis en place un refinancement, pour 3 millions d'euros, suite à l'acquisition, en octobre 2017, de l'immeuble situé au 15 rue de Montyon.

La Société avait sécurisé, fin 2017, le financement de cinq acquisitions en souscrivant une ligne de crédit hypothécaire de 30 millions d'euros sur 15 ans. Le solde non encore utilisé à fin 2017, soit 7,8 millions d'euros, a été tiré sur le second trimestre 2018.

En octobre 2018, la Société a mis en place un financement de 15 millions d'euros dans le cadre de programmes de travaux de réhabilitation d'immeubles en portefeuille rue Galilée et Lubeck (immeuble anciennement occupé par le CNC) et impasse Bertillon.

- **Taux moyen de la dette**

Le taux moyen de la dette de Terreïs continue à s'améliorer à 3,31 % en 2018 contre 3,38 % en 2017. Cette réduction s'explique principalement par l'amélioration des conditions financières sur les emprunts contractés en 2017 et 2018.

## 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 1<sup>er</sup> 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 :

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

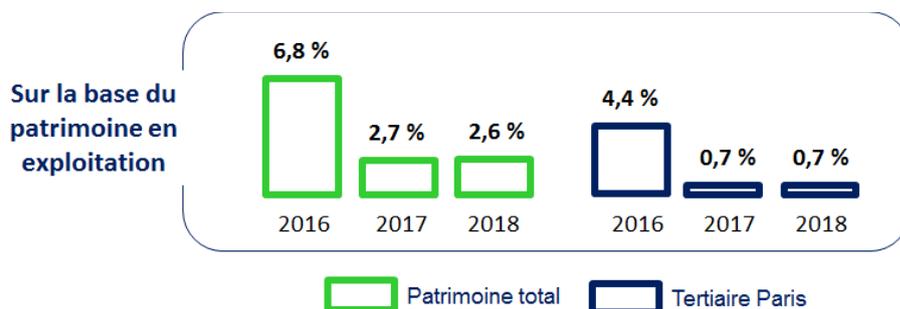
Les loyers annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

(M€)	Loyers annualisés contractuels des actifs occupés	VLM des actifs vacants	Taux de vacance EPRA en fin de période
Bureaux Paris QCA	56,4	0,4	0,7%
Bureaux Paris hors QCA	10,7	0,1	1,0%
<b>Total Bureaux Paris</b>	<b>67,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7%</b>
Bureaux Ile-de-France	0,4	.	0,0%
Bureaux Province	0,6	0,2	24,6%
Résidentiel	2,5	1,3	34,6%
<b>Total Patrimoine en exploitation au 31 décembre 2018</b>	<b>70,6</b>	<b>2,0</b>	<b>2,8%</b>

Le taux de vacance EPRA (hors immeubles en restructuration) au 31 décembre 2018 est maintenu à un niveau très faible de 0,6 %. Les mesures d'accompagnement poursuivent leur baisse et ont quasiment disparu au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Parmi les immeubles considérés comme étant en restructuration figure :

- l'immeuble au 11 rue de Milan (Bureaux Paris QCA), acquis en novembre 2017 a fait l'objet de travaux avant une mise en location en novembre 2018 ;
- l'immeuble anciennement occupé par le CNC (11 rue Galilée, 10-12 rue Lubeck et 32-34 rue Galilée) a fait l'objet de travaux de réhabilitation, avec une livraison prévue au 1<sup>er</sup> mars 2019 ;
- l'immeuble Saint Raphael à Ivry-sur Seine (Bureaux Ile-de-France) pour lequel une réflexion est engagée (transformation en résidence étudiante - coliving - coworking et/ ou vente en l'état à un opérateur) a été exclu du calcul 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.

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Var. %</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>67,2</b>	<b>64,8</b>	<b>+3,7 %</b>
Charges locatives supportées et autres	(0,6)	(0,8)	
Coûts de structure	(5,8)	(5,8)	
Autres produits et charges	0,7	(0,9)	
Résultat financier	(26,1)	(28,0)	
Charge d'impôts	(0,9)	(0,8)	
<b>Résultat Net récurrent EPRA</b>	<b>35,8</b>	<b>28,5</b>	<b>+25,6 %</b>

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Var. %</b>
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>35,8</b>	<b>28,5</b>	<b>+ 25,6 %</b>
Amortissement des immeubles de placement	(31,0)	(29,4)	
Dépréciations des immeubles de placement	1,3	1,7	
Résultat de cession	30,2	34,0	
Juste valeur des instruments financiers	0,4	(0,6)	
Coûts de rupture de swaps	-	(2,3)	
<b>Résultat net</b>	<b>36,7</b>	<b>31,8</b>	<b>+ 15,4 %</b>

### 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.

<b>(M€)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 193</b>	<b>2 090</b>
dont Tertiaire Paris	2 028	1 890
dont Tertiaire Régions + Ile-de-France	42	46
dont Résidentiel	123	155
Endettement net	- 704	- 749
Autres	- 27	- 29
<b>ANR EPRA (liquidation)</b>	<b>1 462</b>	<b>1 312</b>
Frais d'acquisition théorique	163	156
<b>ANR de remplacement</b>	<b>1 626</b>	<b>1 469</b>
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	25 657 278	25 671 555
<b>ANR EPRA par action (liquidation)</b>	<b>56,99 €</b>	<b>51,12 €</b>
<b>ANR de remplacement par action</b>	<b>63,35 €</b>	<b>57,20 €</b>

### 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.

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Charges locatives supportées	2 214	2 541
Eléments exceptionnels	.	.
Charges de personnel	2 270	2 275
Charges externes	2 565	2 290
Impôts et taxes	995	1 237
Autres produits couvrant les frais généraux	- 3 350	- 2 496
<b>Coûts EPRA (y.c coûts de vacance) (A)</b>	<b>4 694</b>	<b>5 848</b>
Charges de la vacance	194	228
<b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>4 500</b>	<b>5 620</b>
Revenus locatifs (C)	67 214	64 760
<b>Ratio de coûts EPRA (y.c coûts de vacance (A/C))</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance (B/C))</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>

Le ratio de coûts EPRA incluant les coûts de vacance directs s'établit à 7 % en 2018, contre 9 % en 2017. Hors coûts de vacance directs, il ressort également à 7 %.

D'une façon générale, le ratio de coûts 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.

### 2.2.5 Actif net réévalué triple net EPRA (EPRA NNAV)

<b>(en K€)</b>	<b>31/12/2018</b>
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	266 335
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 156 390
Juste valeur de la dette	-7 904
<b>Actif Net Réévalué triple net EPRA de liquidation</b>	<b>1 414 821</b>
Droits de mutation théorique	163 145
<b>Actif Net Réévalué triple net de remplacement</b>	<b>1 577 966</b>
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 657 278
<b>Actif Net triple net EPRA de liquidation par action</b>	<b>55,14 €</b>
<b>Actif Net Réévalué triple net de remplacement par action</b>	<b>61,50 €</b>

## 2.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

Depuis la clôture, Terreïs a annoncé la signature d'un accord portant sur la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits) à Swiss Life AG (avec faculté de substitution au profit d'entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers).

La transaction porte sur environ 72% du patrimoine total de Terreïs tel qu'expertisé au 31 décembre 2018. La réalisation effective des opérations de cession est subordonnée (i) à la purge du droit de préemption urbain sur les actifs concernés et (ii) à l'approbation de l'Autorité de la concurrence.

La réalisation effective des opérations de cession, sous réserve des décisions de l'Assemblée générale des actionnaires de Terreïs, s'accompagnera :

- du versement d'un dividende correspondant aux obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC et
- du dépôt d'une offre publique de rachat d'actions (OPRA) par Terreïs offrant une liquidité aux actionnaires minoritaires.

Cette OPRA fera l'objet d'une décision de conformité de la part de l'Autorité des marchés financiers.

## 2.4 RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat net comptable de Terreïs s'élève à 35.716.448,41 €. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	35.716.448,41 €
Report à nouveau antérieur	72.229.075,58 €
Bénéfice maximum distribuable	<u>107.945.523,99 €</u>

Sur la base du nombre maximum d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle la distribution d'un dividende global de 30.815.700 €, soit un dividende unitaire par action de 1,20 €, étant précisé qu'un acompte a déjà été versé le 15 novembre 2018 pour un montant de 0,44 € par action.

Le solde du dividende à verser, soit 0,76 € par action, ainsi que le dividende précipitaire de 0,18 € par action qui sera réglé aux actionnaires titulaires d'actions de préférence conformément aux dispositions de l'article 11.2 des statuts, provenant de bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, ne seront pas éligibles à l'abattement de 40% mentionné au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts.

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

<b>Exercice</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Montant du dividende global	19.357.010,00 €	20.121.102,50 €	20.630.497,50 €
Montant du dividende unitaire	0,76 €	0,79 €	0,81 €
Montant par action ordinaire éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-
Dividende précipitaire global	56.068,74 €	55.433,70 €	54.983,88 €
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 2018, la Société a un niveau d'endettement net représentant 32% 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 56 à 58 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 entraîne 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'actionariat 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 48.

La société s'attache à maintenir une base locative solide avec des actifs 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 2018, la synthèse de la juste valeur du patrimoine sur laquelle repose la valeur du Groupe est présentée à la note 24 de l'annexe des comptes consolidés pages 60 à 62.

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 24 de l'annexe des comptes consolidés pages 60 à 62.

#### **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).

#### 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 1<sup>er</sup> 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 24. Juste valeur du patrimoine ».

#### **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 2018, 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. Le 12 février 2019, Terreïs a été conclu le protocole d'accord visé au paragraphe 2.6.11 ci-après.

### 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 2018. 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 2018, 21 immeubles sont certifiés au niveau GOOD :

- 51 rue d'Anjou 75008 Paris
- 19 rue Galilée 75016 Paris
- 70 rue Saint Lazare 75009 Paris
- 198 bis rue Lafayette 75010 Paris
- 14 rue Cambacérés 75008 Paris
- 32 rue de Cambrai 75019 Paris
- 50/52 boulevard Haussmann 75009 Paris
- 10 rue Chaptal 75009 Paris
- 103 rue Réaumur 75002 Paris
- 17 avenue George V 75008 Paris
- 8/10 rue Villedo 75002 Paris
- 10 rue de la Paix 75002 Paris
- 112/114 rue La Boétie 75008 Paris
- 14 rue Georges Berger 75017 Paris
- 10/12 avenue de Messine 75008 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 3 immeubles ont atteint le niveau VERY GOOD :

- 44 rue Copernic 75016 Paris
- 11 bis rue Roquépine 75008 Paris
- 6 boulevard Malesherbes 75008 Paris.

La certification est en cours de finalisation pour les 7 immeubles suivants :

- 5 avenue de Messine 75008 Paris
- 90 rue Damrémont 75018 Paris
- 11 rue Galilée 75016 Paris
- 32/34 rue Galilée 75016 Paris
- 10/12 rue de Lübeck 75016 Paris

- 11 rue de Milan 75009 Paris
- 73 rue Sainte Anne 75002 Paris

Par ailleurs, dans la perspective de rénovation énergétique du parc tertiaire découlant de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et de la loi ELAN du 24 novembre 2018, Terreïs veille dans le cadre des travaux entrepris sur son parc à faire des choix répondant à la problématique de réduction des consommations énergétiques et travaille à la mise en place d'outils d'optimisation et de suivi de ces consommations ainsi qu'à la réalisation par un intervenant extérieur d'audits énergétiques.

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.

#### 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 a mis en place les mesures nécessaires au respect de la loi SAE (sécurité des ascenseurs existants).

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

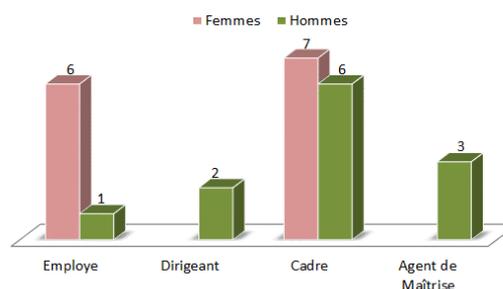
Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto, et la gestion des immeubles étant confiée à des administrateurs de biens, l'effectif total de la Société s'élève à 5 tandis que celui du groupe s'élève à 25 personnes au 31 décembre 2018. L'effectif du groupe est constitué de 54 % de femmes et 46 % d'hommes exerçant leur activité en Ile de France.

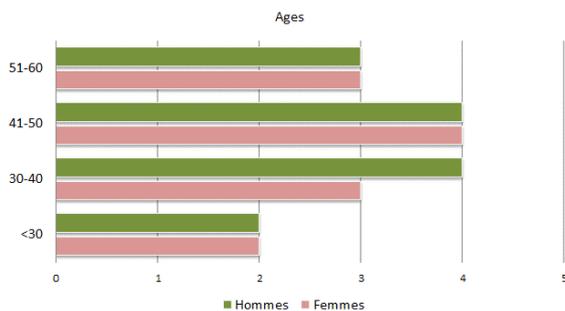
Au 31 décembre 2018, l'effectif du groupe comprend 2 mandataires sociaux et 23 salariés en contrat à durée indéterminée dont 3 à temps partiel.

Au cours de l'année 2018, 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 2018 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 2018, le nombre total de jours d'absence s'élève à 224 pour maladie et 90 jours pour congés maternité.

#### (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 2018.

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

La rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés du groupe (hors dirigeants mandataires sociaux) s'élève à 44,52 milliers d'euros. La rémunération moyenne annuelle brute des femmes a atteint 39,31 milliers d'euros et celle des hommes 51,29 milliers d'euros, soit un écart de 11,98 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 2018, les charges de personnel du groupe Terreïs se sont élevées à 2.232 milliers d'euros.

### 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 115 et 116. 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 examinés semestriellement 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 2018

Néant.

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

L'Assemblée générale ordinaire du 4 mai 2018 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 2018, 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	87 451	-73 174
Cours moyen de la transaction	41,99 €	42,62 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2018		22 472
Valeur d'achat		893
Valeur au 31/12/2018		809
Fraction du capital correspondante		0,09%

## 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 et 223 quater du Code général des impôts.

## 2.6.11 Evènements postérieurs à la clôture

Terreïs a annoncé le 12 février 2019 avoir signé un protocole d'accord portant sur la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits) à Swiss Life AG (avec faculté de substitution au profit d'entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers). La cession externalise une prime de 7% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018 (hors droits) du portefeuille cédé. Cette cession s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Terreïs de valoriser activement son patrimoine et fait suite à une offre non sollicitée de la part de Swiss Life AG.

La transaction porte sur environ 72% du patrimoine total de Terreïs tel qu'expertisé au 31 décembre 2018. A la suite de cette transaction, Terreïs conservera un portefeuille d'actifs d'une valeur d'expertise au 31 décembre 2018 d'environ 600 millions d'euros, dont 150 millions d'euros d'actifs non stratégiques. La réalisation effective des opérations de cession est subordonnée (i) à la purge du droit de préemption urbain sur les actifs concernés et (ii) à l'approbation de l'Autorité de la concurrence.

La réalisation effective de la cession à Swiss Life AG s'accompagnera :

(i) du versement d'un dividende correspondant aux obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC dans le cadre de la cession du portefeuille de 28 actifs à Swiss Life AG ;

(ii) du versement d'un dividende correspondant aux obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC entre janvier 2019 et le mois de la réalisation de la cession à Swiss Life AG, attendue en mai 2019.

Ces deux montants seront versés concomitamment au versement du solde du dividende au titre de l'exercice 2018 pour un montant total d'environ 25 euros par action<sup>1</sup> ;

et

(iii) du lancement par Terreïs d'une offre publique de rachat d'actions (OPRA) à un prix d'environ 35 euros par action<sup>2</sup> offrant ainsi une option de liquidité à l'ensemble des actionnaires minoritaires de Terreïs, Ovalto, qui détient 54% du capital de Terreïs, ayant fait part de son intention de ne pas apporter sa participation à l'OPRA afin de réserver la liquidité à l'ensemble des actionnaires minoritaires. Cette offre publique fera l'objet d'une décision de conformité de la part de l'Autorité des marchés financiers. Le prix de l'offre publique sera déterminé par référence à l'ANR de liquidation EPRA (hors droits) de Terreïs ajusté de l'impact de la cession à Swiss Life AG après le versement des dividendes visés ci-dessus. En fonction du résultat de l'OPRA, Ovalto déposera un projet d'offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire au même prix que celui de l'OPRA.

En tenant compte du versement des dividendes visés ci-dessus et du prix proposé dans le cadre de l'offre publique, les actionnaires minoritaires de Terreïs percevront environ 60 euros par action<sup>3</sup>, ce qui représente une prime de 49% sur le cours de clôture du 8 février 2019, de 56% sur le cours moyen pondéré par les volumes du mois précédent le 8 février 2019 et de 5% sur l'ANR de liquidation EPRA (hors droits) par action de Terreïs au 31 décembre 2018.

Lors de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes 2018, les actionnaires de Terreïs seront (i) consultés sur l'opération de cession à Swiss Life AG conformément à la position-recommandation n°2015-05 de l'Autorité des marchés financiers, et (ii) invités à se prononcer sur les résolutions visant à permettre, le cas échéant, la mise en œuvre de l'OPRA.

<sup>1</sup> Ce montant indicatif devra être finalisé en fonction des conclusions du rapport de l'expert indépendant et des obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC

<sup>2</sup> Ce montant indicatif devra être finalisé en fonction des conclusions du rapport de l'expert indépendant

<sup>3</sup> Ce montant indicatif, solde du dividende au titre de 2018 attaché, devra être finalisé en fonction des conclusions du rapport de l'expert indépendant.

L'Assemblée générale annuelle aura lieu en mai 2019. La réalisation effective des opérations de cession à Swiss Life AG est prévue pour mai 2019, tandis que le versement du dividende et le règlement-livraison de l'offre publique devraient intervenir début juillet.

Le Conseil d'administration de Terreïs a désigné en qualité d'expert indépendant le cabinet Ledouble aux fins d'attester le caractère équitable des opérations susvisées pour les actionnaires de Terreïs, dans la perspective d'un retrait obligatoire. Sous réserve des conclusions de l'expert indépendant, l'ensemble des membres du Conseil d'administration de Terreïs, à l'exception d'Ovalto, a d'ores et déjà fait part de son intention d'apporter ses actions Terreïs à l'offre publique.

Commentant la transaction, Fabrice Paget-Domet, Directeur Général, a déclaré : « *Depuis la création de Terreïs, nous nous sommes attachés à constituer un patrimoine d'actifs immobiliers principalement parisiens dans des conditions optimales. Cette stratégie a pleinement porté ses fruits puisque Terreïs s'est développée pour devenir un acteur majeur de l'immobilier de bureaux parisien. La proposition de Swiss Life AG d'acquérir une part significative de notre patrimoine nous permet d'externaliser pleinement cette création de valeur et de faire une proposition exceptionnelle à nos actionnaires. Une valorisation implicite de la société à 2,3 milliards d'euros, une multiplication par 6,8 du cours de bourse depuis l'introduction en bourse en 2006 (hors dividendes), la cristallisation d'une prime significative sur l'ANR de liquidation EPRA (hors droits), tels sont les ratios d'excellence que nous sommes fiers de partager avec l'ensemble de nos actionnaires aujourd'hui. Sous réserve des conclusions de l'expert indépendant, j'apporterai mes actions Terreïs à l'offre publique qui sera déposée.* »

## 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)	
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées	51				102							
Montant total des factures concernées (montants TTC en K€)	1 170	341	150	71	2 456	19 187	179	552	61	377	20 355	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (montants TTC en K€)	47,63%	13,89%	6,11%	2,90%	29,47%	100,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (montants TTC en K€)						26,68%	0,25%	0,77%	0,08%	0,52%	28,31%	
Nombre de factures exclues				15	15							
Montant total des factures exclues (montants TTC en K€)				14	14	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
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	2014	2015	2016	2017	2018
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social (en €)	76 199 250	76 619 250	76 619 250	76 619 250	76 619 250
Nombre d'actions	25 469 750 <sup>(1)</sup>	25 574 750 <sup>(2)</sup>			
<u>Opérations et résultats de l'exercice (en K€)</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	82 849	85 071	78 894	69 666	71 951
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	59 897	59 395	55 706	57 775	64 869
Impôt sur les bénéfices	89	11	13	14	-14
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	31 727	16 399	22 553	28 321	35 716
Résultat distribué au titre de l'exercice (en K€, hors dividende précipitaire)	17 829	19 357	20 121	20 630	30 816 <sup>(3)</sup>
<u>Résultats par action (en €)</u>					
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	2,35	2,32	2,18	2,26	2,54
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	1,25	0,64	0,88	1,11	1,40
Dividende attribué à chaque action	0,70	0,76	0,79	0,81	1,20 <sup>(3)</sup>
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen pendant l'exercice	3	3	3	3	5
Montant de la masse salariale de l'exercice (en K €)	287	273	273	274	410
Sommes versées au titre des avantages sociaux (en K€)	126	154	154	154	154

<sup>(1)</sup> dont 210 000 ADP2 de 2 € de valeur nominale

<sup>(2)</sup> dont 105 000 ADP2 de 2 € de valeur nominale

<sup>(3)</sup> distribution proposée

# 3

## ETATS FINANCIERS 2018

3.1 COMPTES CONSOLIDES 2018 .....	39
<b>I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE .....</b>	<b>39</b>
I. Compte de résultat consolidé .....	39
II. Autres éléments du résultat global .....	40
<b>II. BILAN CONSOLIDE .....</b>	<b>41</b>
<b>III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE .....</b>	<b>42</b>
<b>IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....</b>	<b>43</b>
<b>V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....</b>	<b>44</b>
I. Evénements significatifs de l'exercice .....	44
II. Principes comptables .....	45
A. Textes appliqués .....	45
B. Regroupement d'entreprises .....	45
C. Définition de l'activité courante du groupe .....	46
D. Estimations et jugements comptables déterminants .....	46
III. Périmètre et méthodes de consolidation .....	47
IV. Notes au compte de résultat consolidé .....	48
V. Notes au bilan consolidé .....	52
VI. Notes au tableau de flux de trésorerie .....	63
VII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels .....	65
VIII. Evènements postérieurs au 31 décembre 2018 .....	66
IX. Parties liées et entreprises liées .....	66
X. Rémunération des commissaires aux comptes .....	67
3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	68
3.3 COMPTES SOCIAUX 2018 .....	72
<b>I. COMPTE DE RESULTAT .....</b>	<b>72</b>
<b>II. BILAN .....</b>	<b>73</b>
<b>III. ANNEXE .....</b>	<b>74</b>
<b>I. Règles et méthodes comptables .....</b>	<b>74</b>
A. Principes comptables .....	74
B. Immobilisations incorporelles .....	74
C. Immobilisations corporelles .....	74
D. Immobilisations financières .....	75

E. Créances clients et comptes rattachés.....	75
F. Valeurs mobilières de placement .....	75
G. Impôt sur les bénéfices .....	75
H. Provisions.....	76
I. Comptabilisation des résultats des SCI.....	76
J. Chiffre d'affaires .....	76
K. Estimations et jugements comptables déterminants .....	76
<b>II. Événements significatifs de l'exercice.....</b>	<b>77</b>
<b>III. Notes au compte de résultat .....</b>	<b>78</b>
<b>IV. Notes au bilan.....</b>	<b>81</b>
<b>V. Engagements hors bilan.....</b>	<b>89</b>
<b>VI. Événements postérieurs au 31 décembre 2018.....</b>	<b>89</b>
<b>VII. Liste des filiales et participations .....</b>	<b>89</b>
<b>VIII. Entreprises liées .....</b>	<b>90</b>
<b>IX. Rémunération des organes de direction et d'administration.....</b>	<b>90</b>
<b>X. Relations avec les parties liées .....</b>	<b>90</b>
<b>XI. Rémunération des commissaires aux comptes .....</b>	<b>91</b>
<b>XII. Crédit-bail .....</b>	<b>91</b>
<b>3.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....</b>	<b>92</b>

## 3.1 COMPTES CONSOLIDES 2018

### I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

<b>I. Compte de résultat consolidé</b>			
<b>(en K€)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>1</b>	<b>67 214</b>	<b>64 760</b>
Autres prestations		3 350	2 496
Charges locatives supportées	<b>2</b>	-2 214	-2 541
Honoraires de gérance et location		-512	-779
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>67 838</b>	<b>63 936</b>
Charges de personnel	<b>3</b>	-2 270	-2 275
Charges externes	<b>4</b>	-2 565	-2 290
Impôts et taxes		-995	-1 237
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations		-30 050	-29 982
Autres produits et charges d'exploitation	<b>5</b>	-702	-349
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>31 256</b>	<b>27 802</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	<b>6</b>	30 194	34 001
Dépréciations des immeubles de placement		1 344	1 686
Résultat sur ventes d'actifs court terme			-31
Autres produits et charges opérationnels		400	34
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>63 194</b>	<b>63 491</b>
Coût de l'endettement financier net		-25 390	-26 084
Autres produits et charges financiers		-251	-4 726
<b>Résultat financier</b>	<b>7</b>	<b>-25 641</b>	<b>-30 810</b>
Charge d'impôt	<b>8</b>	-874	-841
<b>Résultat net</b>		<b>36 680</b>	<b>31 841</b>
Part du groupe	<b>9</b>	35 691	31 146
Part des participations ne donnant pas le contrôle		989	695
Résultat net par action		1,40 €	1,22 €
Résultat net dilué par action		1,39 €	1,21 €

<b>II. Autres éléments du résultat global</b>			
<b>(en K€)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Résultat net</b>		<b>36 680</b>	<b>31 841</b>
Eléments de résultats affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	<b>21</b>	2 348	16 444
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		2 348	16 444
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net	-	0	0
<b>Résultat global</b>		<b>39 027</b>	<b>48 284</b>
Part des participations ne donnant pas le contrôle		989	695

## II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles	10	81	136
Immeubles de placement	11	254 520	1 055 374
Travaux en cours sur immeubles de placement	12	3 495	3 725
Autres actifs non courants	13	1 299	1 811
<b>Total actifs non courants</b>		<b>259 395</b>	<b>1 061 046</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Stocks	14	75	75
Clients et comptes rattachés	15	27 061	23 640
Autres actifs courants	16	10 090	4 927
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	8 834	5 134
Immeubles destinés à être cédés	18	772 854	3 951
<b>Total actifs courants</b>		<b>47 520</b>	<b>37 727</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 078 310</b>	<b>1 098 773</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)</b>			
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital		76 619	76 619
Primes et réserves		154 872	142 439
Actions auto-détenues	19	-847	-341
<i>Résultat de l'exercice (part du groupe)</i>		<b>35 691</b>	<b>31 146</b>
<b>Total capitaux propres groupe</b>		<b>266 335</b>	<b>249 863</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		1 400	1 179
<b>Total des capitaux propres</b>	24	<b>267 735</b>	<b>251 042</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Dettes financières non courantes	20	669 117	708 846
Instruments dérivés non courants	21	28 493	30 180
Provisions	22	474	753
<b>Total passifs non courants</b>		<b>698 085</b>	<b>739 779</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés		3 776	1 933
Dépôts reçus		16 206	14 141
Dettes financières courantes	20	44 422	46 730
Instruments dérivés courants	21	13 271	14 477
Autres passifs courants	23	34 814	30 672
<b>Total passifs courants</b>		<b>112 489</b>	<b>107 953</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		<b>1 078 310</b>	<b>1 098 773</b>

### III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K€)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé		36 680	31 841
Dotation nette aux amortissements et provisions	25	29 511	29 885
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur	7	251	850
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	26	-31 082	-35 226
<b>Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>27</b>	<b>35 359</b>	<b>27 351</b>
Coût de l'endettement financier net	7	25 390	26 084
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	8	874	841
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>61 623</b>	<b>54 276</b>
Impôts versés		-756	-783
Variation du besoin en fonds de roulement	28	2 611	-1 602
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>63 478</b>	<b>51 891</b>
Décaissements liés aux immeubles de placement (acquisitions, travaux ...)	29	-9 016	-82 796
Encaissements liés aux actifs cédés	6	42 589	88 136
Variation des prêts et dépôts chez les notaires	16	-584	1 601
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	13	523	0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)</b>		<b>33 513</b>	<b>6 941</b>
Achats et ventes d'actions propres	19	-552	410
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-21 676	-20 424
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-768	-654
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	20	10 818	34 182
Remboursements d'emprunts (1)	20	-42 300	-48 408
Intérêts financiers nets versés	7	-25 039	-26 084
Autres flux liés aux opérations de financement	30	-13 774	-517
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>-93 291</b>	<b>-61 495</b>
<b>Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)</b>		<b>3 700</b>	<b>-2 663</b>
Trésorerie d'ouverture		5 134	7 797
Trésorerie de clôture		8 834	5 134
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8 834	5 134
<b>Trésorerie</b>	<b>20</b>	<b>8 834</b>	<b>5 134</b>

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

#### IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>	<b>76 619</b>	<b>123 438</b>	<b>-656</b>	<b>22 586</b>	<b>221 987</b>	<b>1 138</b>	<b>223 125</b>
Résultat net				31 146	31 146	695	31 841
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		16 444			16 444		16 444
<b>Résultat global</b>		<b>16 444</b>		<b>31 146</b>	<b>47 590</b>	<b>695</b>	<b>48 285</b>
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
Actions auto-détenues		96	315		410		410
Autres		4			4		4
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>76 619</b>	<b>142 441</b>	<b>-341</b>	<b>31 146</b>	<b>249 864</b>	<b>1 179</b>	<b>251 042</b>
Résultat net				35 691	35 691	989	36 680
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		2 348			2 348		2 348
<b>Résultat global</b>		<b>2 348</b>		<b>35 691</b>	<b>38 038</b>	<b>989</b>	<b>39 027</b>
Dividendes (solde 2017)				-10 479	-10 479	-768	-11 247
Dividendes (acompte 2018)		-11 197			-11 197		-11 197
Affectation du résultat 31/12/2017		20 667		-20 667			
Lissage des swap restructurés		662			662		662
Actions auto-détenues		-46	-506		-552		-552
<b>Capitaux propres au 31/12/2018</b>	<b>76 619</b>	<b>154 872</b>	<b>-847</b>	<b>35 691</b>	<b>266 335</b>	<b>1 400</b>	<b>267 735</b>

## V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

### I. Evénements significatifs de l'exercice

Depuis 2012, Terreïs concentre son patrimoine sur l'immobilier de bureaux prime à Paris. Cette stratégie, privilégiant la valorisation des actifs, facilite les locations et permet de maintenir un taux d'occupation élevé. Terreïs tire aujourd'hui le meilleur profit de sa stratégie avec une remontée significative des loyers lors du renouvellement des baux existants et à l'occasion des relocations lors du départ des locataires. Terreïs bénéficie également des indexations positives.

#### ➤ Patrimoine de 2,2 milliard d'euros (hors droits) à fin 2018, en hausse de 5%

La revalorisation des loyers est le principal moteur de la hausse de 103 M€ de la valeur du portefeuille de Terreïs, de 2,09 Mds€ à fin 2017 à 2,19 Mds€ à fin 2018 (2,36 Mds€ en valeur de remplacement).

La réévaluation du patrimoine, à périmètre constant, s'est élevée à +139 M€ (+6,3%), principalement due à la revalorisation des loyers et à la stabilisation des taux de rendement dans Paris.

Elle a largement compensé les cessions, qui se sont établies à 42,6 M€ d'actifs résidentiels sur l'ensemble de l'exercice. Les ventes ont été actées en moyenne à 11.900 € / m<sup>2</sup> (vs 10.400 € / m<sup>2</sup> en 2017). Terreïs a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 8,5 M€.

A fin 2018, le patrimoine de Terreïs est constitué de 98% d'actifs parisiens et de 2% d'actifs en Ile-de-France et en province. Les actifs stratégiques (bureaux et commerce à Paris) représentent désormais 94% du patrimoine total en valeur.

#### ➤ Croissance de 5% des revenus locatifs issus des actifs stratégiques du tertiaire parisien et de 4% des revenus locatifs totaux

Les revenus locatifs de l'activité tertiaire à Paris, qui représentent 94% des revenus locatifs totaux en 2018, progressent de 5% sur l'ensemble de l'exercice, de 60,5 M€ à 63,3 M€.

L'augmentation de 2,8 M€ provient pour 1,6 M€ des acquisitions réalisées en 2017. La croissance organique représente le solde, et traduit la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation, de la revalorisation des loyers de relocation et renégociation, ainsi que l'indexation positive.

#### ➤ Perspectives : poursuite de la stratégie de concentration de l'immobilier d'entreprise au sein du QCA parisien

La stratégie de Terreïs consiste à concentrer son patrimoine sur le tertiaire dans Paris QCA. Dans les conditions actuelles du marché prime parisien, Terreïs, tout en restant attentif aux opportunités qui pourraient se présenter, poursuivra la cession dans les meilleures conditions du reste de ses actifs non stratégiques (résidentiels, province et Ile-de-France). Les conditions actuelles du marché locatif devraient permettre d'accroître les revenus locatifs en 2019.

## II. Principes comptables

### A. Textes appliqués

Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 sont établis selon les normes et principes du référentiel IFRS.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2018 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 2018 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2018 et d'application obligatoire à cette date.

#### ➤ Textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 décembre 2018 sont les suivants :

- 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 1<sup>er</sup> 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'a pas d'impact significatif 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. L'application de cette nouvelle norme n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

#### ➤ Norme publiée par l'IASB, adoptée par l'Union Européenne d'application facultative et non appliquée au 31 décembre 2018 :

- IFRS 16 « Contrat 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 significatif. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

#### ➤ Interprétation publiée par l'IASB, adoptée par l'Union Européenne d'application et non appliquée au 31 décembre 2018 :

- IFRIC 23 « Incertitude relative aux traitements fiscaux » L'interprétation IFRIC 23 entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette interprétation contient des dispositions relatives aux modalités comptables de reconnaissance des conséquences fiscales liées au caractère incertain de l'impôt. L'application de cette norme n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du 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

Terreïs SA est la société mère consolidante. Le périmètre au 31 décembre 2018 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
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	Location d'immeubles	501 560 023	100%	100%	IG
SAS 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

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. 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 sur les revenus locatifs de l'exercice et en fonction de la durée la plus probable du bail.

Les revenus locatifs s'élèvent à 67,2 millions d'euros en 2018 contre 64,8 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 2,4 millions d'euros (+4 %) qui s'explique par l'impact de la mise en location des acquisitions de 2017 (+1,9 millions d'euros) et par la croissance organique liée à l'augmentation des valeurs locatives, à l'amélioration du taux d'occupation et à l'impact de l'indexation positive.

Les loyers issus des actifs stratégiques (i.e. bureaux et commerces situés à Paris) sont en progression de +2,8 millions d'euros (soit +5%, +2% à périmètre constant) et représentent 94% du total des loyers contre 93% en 2017.

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2018.

Certains immeubles acquis en 2017 ont généré une progression des loyers en 2018, en particulier les immeubles situés 73 rue Saint Anne - acquis en juin 2017, 11 rue de Milan - acquis en novembre 2017 et 5 avenue de Messine - acquis en décembre 2017.

Le taux de vacance EPRA (hors immeubles en restructuration) au 31 décembre 2018 est maintenu à un niveau très faible de 0,7%. Les mesures d'accompagnement poursuivent leur baisse et ont quasiment disparu au 4<sup>e</sup> trimestre 2018. Le taux de vacance calculé sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 2,6% (contre 2,7% pour 2017).

(en K€)	Loyers 31/12/2017	Acqui- sitions	Cessions	Indexation	Gestion locative (1)	Loyers 31/12/2018	Variation		Périmètre constant	
Paris	60 513	1 574	0	873	335	63 295	2 782	5%	1 208	2%
<i>en % du total des loyers</i>	<i>93%</i>					<i>94%</i>				
Autres	1 302		-205	7	-24	1 080	-222	-17%	-17	-1%
<b>Tertiaire</b>	<b>61 815</b>	<b>1 574</b>	<b>-205</b>	<b>880</b>	<b>311</b>	<b>64 375</b>	<b>2 560</b>	<b>4%</b>	<b>1 191</b>	<b>2%</b>
<b>Résidentiel</b>	<b>2 944</b>	<b>282</b>	<b>-161</b>	<b>32</b>	<b>-258</b>	<b>2 839</b>	<b>-105</b>	<b>-4%</b>	<b>-226</b>	<b>-8%</b>
<b>Total</b>	<b>64 760</b>	<b>1 856</b>	<b>-366</b>	<b>912</b>	<b>53</b>	<b>67 214</b>	<b>2 454</b>	<b>4%</b>	<b>965</b>	<b>1%</b>

(1) : dont relocation avec 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€)	31/12/2018			31/12/2017		
	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	5 252	-7 107	-1 856	5 466	-7 325	-1 859
Entretien et réparations		-358	-358	448	-1 130	-682
<b>Sous-total</b>	<b>5 252</b>	<b>-7 466</b>	<b>-2 214</b>	<b>5 913</b>	<b>-8 455</b>	<b>-2 541</b>

## Note 3. Charges de personnel

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Salaires bruts	-1 578	-1 550
Charges sociales	-692	-725
<b>Total</b>	<b>-2 270</b>	<b>-2 275</b>

L'effectif du groupe ressort à 24 personnes (équivalent temps plein) au 31 décembre 2018 sans variation par rapport au 31 décembre 2017.

## Note 4. Charges externes

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

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Frais généraux	-1 186	-862
Honoraires	-1 022	-1 041
Prestations comptables, juridiques et financières	-288	-288
Jetons de présence	-70	-100
<b>Total</b>	<b>-2 565</b>	<b>-2 290</b>

## Note 5. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Perte sur créances irrécouvrables (1)	-754	-348
Autres	52	-1
<b>Total</b>	<b>-702</b>	<b>-349</b>

(1) En lien avec la note 15 : Client et comptes rattachés partie « Evolution des créances clients ».

## 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€)	31/12/2018			31/12/2017		
	Résidentiel	Tertiaire	Total	Résidentiel	Tertiaire	Total
Prix de cession	40 539	2 050	42 589	32 116	56 020	88 136
Valeur nette comptable (1)	-10 191	-1 316	-11 507	-12 883	-39 996	-52 879
Charges liées aux cessions	-847	-41	-888	-552	-703	-1 255
<b>Total net</b>	<b>29 502</b>	<b>693</b>	<b>30 194</b>	<b>18 681</b>	<b>15 320</b>	<b>34 001</b>

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

(en K€)	Cessions au 31/12/2018			Cessions 31/12/2017		
	Immeubles de placement (Cf. : note 11)	Immeubles destinés à être cédés (Cf. : note 18)	Total	Immeubles de placement (Cf. : note 11)	Immeubles destinés à être cédés (Cf. : note 18)	Total
Valeur brute	11 174	4 942	16 117	-15 668	-50 125	-65 793
Amortissement	-3 229	-1 381	-4 610	2 815	10 100	12 915
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>7 946</b>	<b>3 561</b>	<b>11 507</b>	<b>-12 854</b>	<b>-40 026</b>	<b>-52 879</b>

## Note 7. Résultat financier

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	32	499
Charge d'intérêts	-25 422	-28 176
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-25 390</i>	<i>-27 677</i>
Charges financières sur rupture de swap		-2 282
Résultat sur juste valeur (1)	-251	-850
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-251</i>	<i>-3 132</i>
<b>Total</b>	<b>-25 641</b>	<b>-30 810</b>

(1) Décomposition du résultat sur juste valeur :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Étalement des soultes	-662	-296
Variation part inefficace (Cf. : Note 21 : Instruments dérivés)	412	-554
<b>Total</b>	<b>-251</b>	<b>-850</b>

Remarque : Il est précisé qu'à compter de la clôture au 31/12/2018, la ligne « étalement des frais d'émission des emprunts et des frais sur hypothèques » est inscrite dans le coût de l'endettement financier net, en charges d'intérêts. Pour 2018, le montant net est de 805 K€ contre 1.593 K€ en 2017.

## 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 2007, 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€)		31/12/2018		
Résultat consolidé net	<b>A</b>			36 680
Charge d'impôt comptabilisée	<b>B</b>			-874
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>A - B = C</b>			<b>37 553</b>
Taux d'imposition théorique	<b>D</b>			33,33%
<b>Total charge d'impôt théorique</b>	<b>- C x D = E</b>			<b>-12 516</b>
		<i>Base</i>	<i>Taux d'impôt</i>	<i>Impôt</i>
Exonération sur activités éligibles au régime SIIC		34 774	33,33%	11 590
Réintégrations et déductions diverses		2 778	33,33%	926
<b>Cumul des retraitements fiscaux</b>	<b>F</b>			<b>12 516</b>
<b>Total charge d'impôt réelle</b>	<b>E + F = G</b>			<b>0</b>

**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€)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé part du Groupe	35 691	31 146
Résultat net par action	1,40 €	1,22 €
Résultat net dilué par action	1,39 €	1,21 €

## 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€)	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	31/12/2018
Usufruits temporaires	535	0	-402	133
Autres	718	40	0	758
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 253</b>	<b>40</b>	<b>-402</b>	<b>891</b>
	<b>31/12/2017</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises</b>	<b>31/12/2018</b>
Amortissement usufruits temporaires	-483	-50	402	-131
Autres	-634	-46	0	-679
<b>Total amortissements</b>	<b>-1 116</b>	<b>-95</b>	<b>402</b>	<b>-810</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>136</b>			<b>81</b>

### 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 et d'évaluation 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.

Le groupe Terreïs a retenu le modèle de coût pour l'évaluation subséquente de ses immeubles de placement.

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 effectuée par des experts indépendants (Cf. : note 24 : Juste valeur du patrimoine). 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€)	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2018
Immeubles de placement	1 234 448	390	-11 174	-891 324	332 340
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 234 448</b>	<b>390</b>	<b>-11 174</b>	<b>-891 324</b>	<b>332 340</b>
	31/12/2017	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2018
Amort. Immeubles de placement	-165 247	-31 033	3 229	127 715	-65 336
Dépré. Immeubles de placement	-13 828	-425	1 769		-12 484
<b>Total amort. et dépré.</b>	<b>-179 075</b>	<b>-31 458</b>	<b>4 998</b>	<b>127 715</b>	<b>-77 820</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>1 055 374</b>			<b>-763 609</b>	<b>254 520</b>

(1) Détail du poste "Autres" =	Valeurs brutes	Amort. et dépré.	Valeurs nettes
Recl. actifs destinés à être cédés (Cf. : Note n° 18)	-900 180	127 715	772 465
Activation travaux en cours (Cf. : Note n°12)	8 856		8 856
<b>Total</b>	<b>-891 324</b>	<b>127 715</b>	<b>781 321</b>

### **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€)	31/12/2017	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	31/12/2018
Travaux en cours sur immeubles de placement	3 725	8 625	-8 856	3 495
<b>Total</b>	<b>3 725</b>	<b>8 625</b>	<b>-8 856</b>	<b>3 495</b>

**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.

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	464	433
Réserves de liquidités	686	1 209
Autres	149	169
<b>Total</b>	<b>1 299</b>	<b>1 811</b>

**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 à 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 dépréciation est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

❖ **Détail :**

Les stocks sont uniquement composés d'un lot résidentiel non vendu de l'activité de marchand de biens.

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	121			121
<b>Valeur brute</b>		<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
Dépréciation des stocks		-46			-46
<b>Valeur nette</b>		<b>75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>

**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 dépréciées entre 50% à 100% de leur valeur hors taxe déduction faite des dépôts de garantie versés par les locataires. La reprise de dépréciation correspond soit au recouvrement des créances soit à la constatation en perte de créances irrécouvrables préalablement dépréciées.

❖ **Evolution des créances clients :**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients	21 313	16 751
Franchises de loyers	5 565	6 639
Créances douteuses brutes	634	1 552
Dépréciation sur créances douteuses	-450	-1 301
<b>Total</b>	<b>27 061</b>	<b>23 640</b>

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Créances douteuses brutes	1 552	150	-1 068	634

	31/12/2017	Dotation	Reprise utilisée (1)	Reprise non utilisée	31/12/2018
Dépréciation sur créances douteuses	-1 301	-62	754	159	-450
<b>Créances clients douteuses nettes</b>	<b>252</b>				<b>184</b>

(1) dont 754 K€ liés à la perte sur créances irrécouvrables (Cf. Note 5 : Autres produits et charges d'exploitation).

❖ **Echéancier des créances clients :**

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients	21 313	21 313		
Franchises de loyers	5 565	1 661	3 862	41
Créances douteuses brutes	634	634		
Dépréciation sur créances douteuses	-450	-450		
<b>Total</b>	<b>27 062</b>	<b>23 159</b>	<b>3 862</b>	<b>41</b>

❖ **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€)	31/12/2018	31/12/2017
Charges constatées d'avance	996	1 661
Notaires (fonds à recevoir)	601	17
Trésorerie mandants hors groupe	2 896	1 272
Trésorerie syndics séparés	1 189	595
Autres comptes débiteurs (1)	4 408	1 383
<b>Total</b>	<b>10 090</b>	<b>4 928</b>

(1) dont convention de trésorerie pour 4.000 k€ au 31/12/2018.

**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 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.

Au 31 décembre 2018, le montant des actifs concernés par la norme IFRS 5 s'élève en prix de cession à 1.592 millions d'euros pour une valeur nette comptable de 773 millions d'euros :

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Résidentiel	3 561	1 083	-3 561	1 083
Tertiaire	389	771 382		771 772
<b>Total</b>	<b>3 951</b>	<b>772 465</b>	<b>-3 561</b>	<b>772 854</b>

Les actifs concernés par le projet de cession dont il est fait mention au paragraphe VIII - Evénements postérieurs au 31 décembre 2018, ont été classés en actifs courants destinés à être cédés pour 771 395 M€ (inclus dans la ligne Tertiaire pour 771 772 M€ au 31/12/2018).

#### Note 19. Actions ordinaires et actions auto-détenues

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

	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions ordinaires	25 327 454	25 161 785
Nombre d'actions de préférence 1	142 296	307 965
Nombre d'actions de préférence 2	105 000	105 000
<b>Nombre d'actions</b>	<b>25 574 750</b>	<b>25 574 750</b>
Nombre d'actions ordinaires auto détenues	22 472	8 195
<b>Nombre d'actions net d'auto contrôle</b>	<b>25 552 278</b>	<b>25 566 555</b>
Nombre d'actions ordinaires potentielles issues de la conversion des actions de préférence 2	210 000	210 000
<b>Nombre d'actions net d'auto contrôle et dilué</b>	<b>25 657 278</b>	<b>25 671 555</b>

Le capital social au 31 décembre 2018 est fixé à 76.619.250 euros et est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.327.454 actions ordinaires et 142.296 actions de préférence ;
- 105.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune susceptibles d'être converties en 210.000 actions ordinaires maximum.

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
<b>Actions propres détenues au 31/12/2017</b>	<b>A</b>	<b>8 195</b>	<b>341</b>		
Achats sur la période		87 451	3 625		
Ventes sur la période		-73 174	-3 073	-46	
<b>Actions propres détenues au 31/12/2018</b>	<b>B</b>	<b>22 472</b>	<b>893</b>		
<b>Solde espèces</b>	<b>C</b>		<b>275</b>		
<b>Total</b>	<b>A + B = D</b>		<b>1 168</b>		
<b>Variation de période sur actions propres détenues</b>	<b>A - B = E</b>		<b>-552</b>		
<b>Impact au niveau de la variation des capitaux propres</b>			<b>-552</b>	<b>-46</b>	<b>-598</b>

#### 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. Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières.

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

L'endettement net de la Société atteint 704,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 749,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 et représente 32,1 % de la valeur du patrimoine. Il est défini de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts bancaires	654 117	688 846
Lignes de crédit	15 000	20 000
<b>Emprunts (part non courante)</b>	<b>669 117</b>	<b>708 846</b>
Emprunts bancaires	43 608	45 297
Crédit bail	0	574
Intérêts courus sur emprunts	814	859
<b>Emprunts (part courante)</b>	<b>44 422</b>	<b>46 730</b>
<b>Endettement brut</b>	<b>713 539</b>	<b>755 576</b>
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>712 725</i>	<i>754 143</i>
<i>    crédit bail</i>	<i>0</i>	<i>574</i>
<i>    intérêts courus sur emprunts</i>	<i>814</i>	<i>859</i>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie (yc réserves liquidités)</b>	<b>-9 520</b>	<b>-6 343</b>
<b>Endettement net</b>	<b>704 020</b>	<b>749 233</b>

Le taux moyen de la dette de Terreïs continue à s'améliorer à 3,31 % contre 3,38 % en 2017.

❖ **Variation de l'endettement brut :**

La dette financière brute s'établit à 713,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 (contre 755,6 millions d'euros à fin 2017) et a évolué principalement de la manière suivante :

	755 576
<b>Endettement brut au 31/12/2017</b>	<b>755 576</b>
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	10 656
Remboursements d'emprunts	-42 300
Remboursements d'emprunts par anticipation	-4 774
Variation des lignes de crédit	-5 000
Remboursement du crédit bail	-574
Variation des intérêts courus sur emprunts	-45
<b>Endettement brut au 31/12/2018</b>	<b>713 539</b>

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

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	697 725	43 608	281 746	372 371
Lignes de crédit	15 000	0	15 000	0
<b>Total emprunts bancaires et lignes de crédit</b>	<b>712 725</b>	<b>43 608</b>	<b>296 746</b>	<b>372 371</b>

❖ **Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie (yc réserves de liquidités) :**

	31/12/2018	31/12/2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles	8 834	5 134
Réserves de liquidités	686	1 209
<b>Total</b>	<b>9 520</b>	<b>6 343</b>

❖ **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 2018, l'ensemble des covenants financiers consolidés est respecté :

- Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 32 % au 31 décembre 2018 (contre 36 % en 2017). 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 144 % 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 (corrige des amortissements) ressort à 241 % sur l'exercice 2018 (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.

S'agissant de relation de couverture de flux de trésorerie future, 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 plus 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 financier. 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 financier 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.

Les tests d'efficacité s'effectuent en s'appuyant sur les valorisations à la date de clôture de l'exercice en cours et à une date de référence. La date de référence peut être soit la date de mise en place du produit, soit la date de début d'exercice.

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

(en K€)	Juste valeur 31/12/2018	Juste valeur 31/12/2017	Variation de juste valeur	dont comptabilisé	
				en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	41 764	44 657	-2 893	-2 482	-412
<b>Total des instruments dérivés passifs</b>	<b>41 764</b>	<b>44 657</b>			
dont part efficace	39 517	41 864	-2 348	-2 348	
dont part inefficace	1 425	1 837	-412		-412
dont intérêts courus non échus	822	956	-134	-134	

(en K€)	Juste valeur 31/12/2018	Juste valeur 31/12/2017	Variation
Part courante	12 449	13 521	-1 072
Part non courante	28 493	30 180	-1 687
<i>sous total</i>	<i>40 942</i>	<i>43 701</i>	<i>-2 759</i>
Coupons courus	822	956	-134
<b>Total</b>	<b>41 764</b>	<b>44 657</b>	<b>-2 893</b>

Au 31 décembre 2018, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative de 41,8 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 668,8 millions d'euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/2017 et le 31/12/2018 s'améliore de 2,9 millions d'euros (44,6 millions d'euros au 31/12/2017).

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

(en K€)	
<b>Valorisation des swaps au 31/12/2017</b>	<b>44 657</b>
Tombées d'échéance en 2018	-14 701
<b>Valorisation des swaps à taux constant</b>	<b>29 956</b>
Effet baisse moyenne des taux	11 808
<b>Valorisation des swaps au 31/12/2018</b>	<b>41 764</b>

#### ❖ Hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2018 :

Les instruments dérivés de couverture sont comptabilisés à la juste valeur au 31/12/2018 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

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

(en K€)	31/12/2017	Dotations	Reprises de l'exercice		31/12/2018
			utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques clients	-726	-91		399	-418
Provision pour avantages accordés aux salariés	-27	-30			-57
<b>Total des provisions</b>	<b>-753</b>	<b>-121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-474</b>

#### Note 23. Autres passifs courants

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fiscales et sociales	7 045	6 322
Comptes mandants gérance et copropriété	5 779	2 754
Provisions sur charges locatives	3 570	2 831
Autres dettes	769	864
Produits constatés d'avance	17 651	17 901
<b>Total</b>	<b>34 814</b>	<b>30 672</b>

Les produits constatés d'avance correspondent aux quittancements des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

#### **Note 24. Juste valeur du patrimoine**

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 et sont menées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 par les cabinets Catella Valuation et CBRE.

#### **❖ 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 « 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 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 juste valeur a généralement été conduite comme suit :

- Pour les actifs immobiliers objets d'une expertise, avec visite :
  - o 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 programmés et leur montant,
  - o 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 :
  - o 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,
  - o 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 HD et DI, 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.

L'estimation des immeubles retenue par l'expert immobilier correspond à une valeur arbitrée (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 juste valeur 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 justes valeurs que les valeurs locatives de marché.

#### 3) la méthode Discounted Cash Flow (DCF) :

Cette méthode consiste à déterminer les revenus rapportés par un bien (on parle de flux de trésorerie futurs) et à les actualiser pour indiquer la valeur d'un bien à une date donnée.

#### ❖ Résultats de la campagne d'expertise :

Le patrimoine de Terreïs s'établit à 2,19 milliards d'euros au 31 décembre 2018 (y compris le stock d'actif court terme), contre 2,09 milliards d'euros au 31 décembre 2017.

Les résultats de la campagne d'expertise sont présentés ci-dessous :

(en K€)	31/12/2018			31/12/2017		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement (1)	600 927	263 579	337 348	2 074 663	1 065 738	1 008 925
Actifs courants destinés à être cédés (2)	1 591 897	772 854	819 042	15 541	3 951	11 591
Stocks d'actifs court terme	75	75		75	75	
<b>Total</b>	<b>2 192 899</b>	<b>1 036 509</b>	<b>1 156 390</b>	<b>2 090 279</b>	<b>1 069 763</b>	<b>1 020 516</b>

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

(2) cf. VIII Evènements postérieurs au 31 décembre 2018

La revalorisation des loyers est le principal moteur de la hausse de 103 M€ de la valeur du portefeuille de Terreïs, soit 2,19 Mds€ à fin 2018 (2,36 Mds€ en valeur de remplacement). L'appréciation de juste valeur du patrimoine, à périmètre constant, s'est élevée à +139 M€ (+6,7%), principalement due à la revalorisation des loyers et à la stabilisation des taux de rendement dans Paris.

Elle a largement compensé les cessions, qui se sont établies à 42,6 M€ d'actif résidentiels sur l'ensemble de l'exercice. Les ventes ont été actées en moyenne à 11.900 €/m<sup>2</sup> (vs 10.400 € / m<sup>2</sup> en 2017).

Terreïs est constitué de 98% d'actifs parisiens. Les actifs stratégiques (bureaux et commerces à Paris) représentent ainsi 92% du patrimoine en valeur (2.028 M€) et 82% en surface (135.718 m<sup>2</sup>).

Au 31 décembre 2018, sur la base de la valorisation du patrimoine de Terreïs par les experts CBRE et Catella, le taux de rendement moyen sur le portefeuille stratégique parisien qui ressort à 3,65 % (contre 3,50 % au 31/12/2017) et 3,59 % dans le QCA.

Pour une plus grande pertinence dans la lecture des chiffres, il sera préférable de neutraliser l'impact de l'immeuble du CNC (rue Lübeck et rue Galilée) : taux de rendement 2017 autour de 2,4 % vs 4,4% en 2018 en raison de loyers 2018 fortement revalorisés, et travaux en cours entre juillet 2018 et juin 2019.

Ainsi, en neutralisant l'impact de l'immeuble du CNC du calcul du taux de rendement, ces derniers ressortent à 3,60 % pour le portefeuille stratégique parisien (contre 3,57 % au 31/12/2017) et 3,55 % dans le QCA.

Ces derniers chiffres correspondent davantage à la tendance du marché.

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

	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
<b>Taux de rendement</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,3%</b>
Loyers bruts du patrimoine en année pleine (en M€)		84	
Valeur du patrimoine théorique (M€)	2 522	2 193	1 940

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

**Taux de rendement (capitalisation) retenus par les experts**

Catégorie d'actifs	% du Patrimoine en valeur HD au 31/12/2017	Ancien Expert	Nouveaux Experts	% du Patrimoine en valeur HD au 31/12/2018
Bureaux Paris	77,1%	de 3,00% à 5,50%	de 3,00% à 5,50%	79,6%
Commerces Paris	13,3%	de 2,75% à 5,00%	de 2,75% à 4,75%	12,9%
<b>Sous-total Tertiaire Paris</b>	<b>90,4%</b>			<b>92,5%</b>
Tertiaire Ile-de-France	1,6%	de 4,25% à 8,75%	de 4,25% à 8,00%	1,4%
Tertiaire Province	0,6%	de 5,00% à 8,50%	de 5,00% à 7,80%	0,5%
Résidentiel	7,4%	n/a	n/a	5,6%

❖ **Sensibilité du patrimoine aux variations des loyers :**

Les loyers facturés sont issus d'engagements de location de longue durée et sont indexés annuellement essentiellement en fonction de l'évolution des indices contractuels, 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 variation de loyers et non d'une variation des lots vacants :

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
<b>Loyers</b>	<b>63 853</b>	<b>67 214</b>	<b>70 574</b>
Résultat consolidé théorique	32 330	35 691	39 051
Valeur théorique du patrimoine	1 939 710	2 192 899	2 522 110

**VI. Notes au tableau de flux de trésorerie****Note 25. Dotation nette aux amortissements, dépréciations et provisions**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-31 033	-29 440
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut	0	-380
Dépréciation sur créances clients douteuses	1 250	251
Variation des provisions pour risques clients	-91	-283
Autres	-176	-129
<i>Total dotations nettes aux amortissements et provisions courantes</i>	<i>-30 050</i>	<i>-29 982</i>
Variation des dépréciations sur immeubles de placement	1 344	1 686
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-805	-1 589
<b>Total</b>	<b>-29 511</b>	<b>-29 885</b>

**Note 26. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 6)	-30 194	-34 001
Retraitement des charges liées aux cessions	-888	-1 256
Profit sur vente d'actifs court terme	0	31
<b>Total</b>	<b>-31 082</b>	<b>-35 226</b>

**Note 27. Détermination du « cash-flow » courant net par action**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>35 359</b>	<b>27 351</b>
Capacité d'autofinancement courante par action	1,38 €	1,07 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	1,38 €	1,07 €

**Note 28. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Créances clients	27 061	23 640	-3 421
Fonds mandants hors groupe	-2 883	-1 482	1 401
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-3 776	-1 933	1 843
Dépôts reçus	-16 206	-14 141	2 065
Dettes fiscales et sociales	-7 045	-6 322	723
	<b>-2 849</b>	<b>-238</b>	<b>2 611</b>

**Note 29. Décassements liés aux acquisitions d'immeubles de placement**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Décassement lié aux acquisitions d'immeuble de placement	-390	-76 295
Décassement lié aux travaux en cours	-8 625	-6 501
<b>Total</b>	<b>-9 016</b>	<b>-82 796</b>

**Note 30. Autres flux liés aux opérations de financement**

<b>(en K€)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Impact des refinancements bancaires		990
Variation des lignes de crédit	-5 000	
Remboursement anticipé des emprunts bancaires (1)	-4 774	-1 507
Variation des avances (convention de trésorerie)	-4 000	
<b>Total</b>	<b>-13 774</b>	<b>-517</b>

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

## VII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Engagements liés au périmètre du Groupe :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		- Néant -
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements fournis par le groupe Ovalto au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement du Groupe Terreis (nantissement de titres financiers et compte à terme)		26
<b>Engagements liés au financement :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	574	593
- privilèges de prêteur de deniers	450	451
- cautions bancaires		26
- covenants (Cf. : Note 20)		
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements reçus dans le cadre des financements obtenus et non tirés		
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées		0
- décaissement potentiel sur travaux	12	
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	1	16
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	3	3

## VIII. Evénements postérieurs au 31 décembre 2018

Le Conseil d'administration de Terreïs du 12 février 2019 a autorisé la signature d'un protocole relatif à la vente de plusieurs immeubles de placement pour un montant supérieur à leur valeur d'expertise. Suite à cette autorisation donnée par le Conseil d'Administration, les actifs concernés ont été classés en actif courant disponible à la vente pour 771,4 M€ (Cf. note 18).

La cession effective de l'opération ci-dessus est prévue le 17 mai 2019. Le périmètre de cette opération n'est pas fixé définitivement compte tenu des modalités d'ajustement de périmètre prévues par la documentation contractuelle. La réalisation de cette opération reste également subordonnée à l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence.

Ces actifs en cours de cession représentent 49,7M€ de loyers en 2018 (équivalent à 59,1 M€ de loyers pro forma).

Aucun autre événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2018 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€)	31/12/2018	31/12/2017
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 31 décembre 2018 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€)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Compte de résultat :</b>		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-310	-308
Intérêts financiers sur caution et autres	-137	-72
<b>Passif :</b>		
Avance de trésorerie et prêt		
Fournisseurs et comptes rattachés		0
<b>Engagements hors bilan :</b>		
Engagements fournis par Ovalto (nantissement de titres financiers et comptes à terme)	4 000	26 000

- Transactions effectuées avec des parties liées :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Compte de résultat :</b>		
Honoraires		-191
<b>Bilan :</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	0	0

**X. Rémunération des commissaires aux comptes**

(montant HT en K€)	Deloitte & Associés		Mazars / Sofideec Baker Tilly *		Autres	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Audit :</b>						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	59	54	59	48		
- Filiales intégrées globalement				3	11	13
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
<b>Sous-total</b>	<b>59</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :</b>						
. Juridique, fiscal, social						
. Autres si > 10% des honoraires d'audit						
<b>Sous total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>13</b>

\* Nomination du cabinet Mazars le 4 mai 2018 en remplacement du cabinet Sofideec Baker Tilly

## 3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

A l'assemblée générale annuelle de la société TERREIS,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société TERREIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 et de suivi des risques.

### **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 1<sup>er</sup> janvier 2018 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 la note « Principes comptables » de l'annexe qui présente les effets des changements de méthodes comptables issus notamment de l'application des normes IFRS 15 et IFRS 9.

### **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.

### **Évaluation des immeubles de placement**

#### ***Point-clé de l'audit***

Les immeubles de placement, incluant ceux présentés en actifs courants destinés à être cédés, figurent au bilan, selon la méthode du coût amorti, pour une valeur nette de 1 milliard d'euros. Ces mêmes actifs ont une juste valeur de 2,2 milliards d'euros. Ceci représente une plus-value latente de 1,2 milliard d'euros, soit plus de quatre fois le montant des capitaux propres consolidés.

Comme indiqué dans la note 11 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement font l'objet à la clôture de l'exercice d'une évaluation en juste valeur.

Les dépréciations sur immeubles de placement sont déterminées en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise « hors droits » c'est-à-dire correspondant au montant qui serait perçu par le vendeur.

La note 24 « Juste valeur du patrimoine » de l'annexe aux comptes consolidés expose les modalités de détermination de la juste valeur du patrimoine et le recours à des experts en évaluation immobilière indépendants.

La détermination de la juste valeur du patrimoine nécessite l'utilisation de comparables de marché (taux de capitalisation, valeurs locatives) et d'hypothèses opérationnelles (travaux à réaliser, scénario de relocation).

Le poids des immeubles de placement dans les états financiers et l'importance des jugements exercés par la direction pour déterminer les hypothèses appropriées, dont les principales concernent les taux de capitalisation et les valeurs locatives de marché, conduisent à retenir l'évaluation des immeubles de placement comme un point-clé de l'audit.

#### 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 et l'indépendance des experts, nous avons discuté le périmètre de leurs travaux et revu les termes de leur mission afin de déterminer l'existence de sujets susceptibles d'affecter leur objectivité ou d'imposer des limites à leur mission.

En présence de la direction, nous avons rencontré les experts indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence de leurs estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées en portant une attention particulière 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 de marché.

Par sondage, nous avons également vérifié l'exactitude des données communiquées par la direction aux experts indépendants, comme le chiffre d'affaires locatif, les états locatifs, les budgets d'investissement, en obtenant la documentation appropriée afin d'évaluer leur exactitude et exhaustivité. Nos travaux ont notamment porté sur les actifs les plus significatifs, sur ceux qui présentaient les variations de valeur d'un exercice à l'autre les plus importantes et sur ceux qui présentaient des moins-values latentes ou des plus-values latentes limitées.

Enfin, nous avons examiné la pertinence de l'information relative à l'évaluation des immeubles de placement dans l'annexe aux états financiers consolidés.

#### **Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires 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 par l'assemblée générale du 4 mai 2018 pour le cabinet Mazars et par l'assemblée générale du 14 mai 2013 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Mazars était dans la première année de sa mission et le cabinet Deloitte & Associés dans la sixième année de sa mission.

#### **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 et de suivi des risques 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 ;
- 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 et de suivi des risques***

Nous remettons au comité d'audit d'audit et de suivi des risques un rapport 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 et de suivi des risques 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 et de suivi des risques 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 et de suivi des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris-La Défense, le 25 mars 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Mazars

Emmanuel Proudhon

Gilles Magnan

## 3.3 COMPTES SOCIAUX 2018

### I. COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Production vendue de services	1	71 951	69 666
<b>Chiffre d'affaires net</b>		<b>71 951</b>	<b>69 666</b>
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	3 271	6 531
Autres produits		52	1
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>75 274</b>	<b>76 197</b>
Autres achats et charges externes	3	7 069	11 253
Impôts, taxes et versements assimilés	3	6 616	7 075
Salaires et traitements	4	424	275
Charges sociales	4	217	154
Dotations aux amortissements sur immobilisations	5	31 656	31 094
Dotations aux provisions	6	592	1 640
Autres charges		825	450
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>47 399</b>	<b>51 941</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>27 875</b>	<b>24 256</b>
Produits financiers de participations		1 435	23 390
Autres intérêts et produits assimilés		36	501
Reprise financière sur amortissements et provisions	7	412	330
<b>Produits financiers</b>		<b>1 882</b>	<b>24 221</b>
Intérêts et charges assimilées		24 549	40 686
Dotations financières aux amortissements et provisions	7	38	1 282
<b>Charges financières</b>		<b>24 587</b>	<b>41 969</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-22 705</b>	<b>-17 748</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>5 169</b>	<b>6 508</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8	445	480
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8	42 669	44 246
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	8		
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>43 114</b>	<b>44 726</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	8	33	8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8	12 548	22 892
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	8		
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>12 581</b>	<b>22 900</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>30 533</b>	<b>21 827</b>
Charge d'impôt		-14	14
<b>BENEFICE OU PERTE</b>		<b>35 716</b>	<b>28 321</b>

## II. BILAN

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amort. / Dépréciations	31/12/2018	31/12/2017
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits similaires	9	6	6	0	0
Autres	9	593	590	2	70
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains	10	492 147		492 147	492 306
Constructions	10	691 825	187 118	504 706	538 342
Autres	10	30 555	10 366	20 189	18 235
Immobilisations corporelles en cours	10	3 495		3 495	3 725
<b>Immobilisations financières</b>					
Autres participations	11	10 393	409	9 984	9 984
Autres immobilisations financières	11	449		449	414
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>1 229 462</b>	<b>198 489</b>	<b>1 030 974</b>	<b>1 063 076</b>
Créances clients et comptes rattachés	12	26 716	450	26 266	23 623
Autres créances	13	5 453		5 453	1 840
Valeurs mobilières de placement	14	1 809	38	1 770	2 179
Disponibilités	15	4 793		4 793	2 100
Charges constatées d'avance	16	974		974	1 576
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>39 744</b>	<b>488</b>	<b>39 256</b>	<b>31 318</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	17	7 127	0	7 127	7 878
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 276 333</b>	<b>198 977</b>	<b>1 077 356</b>	<b>1 102 272</b>
<b>PASSIF (en K€)</b>					
	Notes			31/12/2018	31/12/2017
Capital	18			76 619	76 619
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18			111 216	111 216
Ecart de réévaluation	18			2 629	11 547
Réserve légale	18			7 662	7 662
Autres réserves	18			9 072	155
Report à nouveau	18			61 032	54 387
<b>Résultat de l'exercice</b>				<b>35 716</b>	<b>28 321</b>
Provisions réglementées				181	181
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				<b>304 127</b>	<b>290 088</b>
Provisions	19			1 867	2 572
<b>PROVISIONS</b>				<b>1 867</b>	<b>2 572</b>
<b>Dettes</b>					
Emprunts auprès des établissements de crédit	20			720 258	762 356
Emprunts et dettes financières divers	21			15 923	13 954
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22			4 346	3 105
Dettes fiscales et sociales	23			6 149	5 730
Autres dettes	24			7 045	6 575
Produits constatés d'avance	25			17 642	17 893
<b>Total des dettes</b>				<b>771 362</b>	<b>809 612</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>				<b>1 077 356</b>	<b>1 102 272</b>

### 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.

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.

A la fin de chaque semestre, une évaluation du patrimoine est effectuée par des experts indépendants. Les dépréciations des immeubles en cas de baisse de valorisation sont déterminées selon les modalités suivantes :

- Patrimoine en détention longue : Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble, établie par un des experts indépendants est inférieure à la valeur nette comptable de l'immeuble. Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits. Cette dépréciation est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'actif et de sa valeur nette comptable.
- Patrimoine en vente ou cessible à court terme : Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise bloc ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

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

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

Provision pour swap : les moins-values latentes sur swaps classés en « position ouverte isolées » font l'objet d'un provisionnement.

## **I. 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 2018 des SCI sont donc inscrits au poste « produits financiers de participation » dans le compte de résultat de Terreïs.

## **J. Chiffre d'affaires**

---

Le chiffre d'affaires est comptabilisé 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.

## **K. 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 pourrait conduire à comptabiliser une dépréciation et à une baisse du résultat.

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

## II. Événements significatifs de l'exercice

### ➤ **Activité locative de Terreïs**

Les revenus locatifs de l'activité tertiaire à Paris représentent 94% des revenus locatifs totaux en 2018, en progression de 5% sur l'exercice, de 60 millions d'euros à 62,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2018, la vacance financière (EPRA Vacancy Rate) reste stable par rapport au 31 décembre 2017 à 0,7%.

### ➤ **Cessions au cours de l'exercice 2018 de Terreïs : 42,6 millions d'euros**

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'arbitrage en cédant pour 2,1 millions d'euros d'actifs tertiaires en Ile-de-France et 40,5 millions d'euros d'actifs résidentiels.

Les ventes ont été actées en moyenne à 11.900 €/m<sup>2</sup> (vs. 10.400 €/m<sup>2</sup> en 2017)

### ➤ **Evolution de la valeur du patrimoine de Terreïs et ses filiales**

La revalorisation des loyers est le principal moteur de la hausse de 103 M€ de la valeur du portefeuille de Terreïs, de 2,09 Mds€ à fin 2017 à 2,19 Mds€ à fin 2018 (2,36 Mds€ en valeur de remplacement).

L'appréciation de la valeur du patrimoine, à périmètre constant, s'est élevée à +139 M€ (+6,3%), principalement due à la revalorisation des loyers et à la stabilisation des taux de rendement dans Paris.

A fin 2018, le patrimoine de Terreïs est constitué de 98% d'actifs parisiens et de 2% d'actifs en Ile-de-France et en province. Les actifs stratégiques (bureaux et commerce à Paris) représentent désormais 93% du patrimoine total en valeur.

### III. Notes au compte de résultat

#### Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	66 617	64 174
Indemnités reçues	423	464
Mise à disposition de personnel	49	
Charges locatives refacturées	4 861	5 029
<b>Total</b>	<b>71 951</b>	<b>69 666</b>

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

<u>Par nature :</u>	-	<b>Bureaux / Commerces</b>	<b>Habitations</b>	<b>Total</b>
<b>31/12/2018</b>	Loyers (en K€)	63 783	2 834	66 617
	En pourcentage	96%	4%	100%
<b>31/12/2017</b>	Loyers (en K€)	61 233	2 941	64 174
	En pourcentage	95%	5%	100%

<u>Par zone géographique :</u>	-	<b>Paris</b>	<b>Région Parisienne</b>	<b>Province</b>	<b>Total</b>
<b>31/12/2018</b>	Loyers (en K€)	65 492	376	748	66 617
	En pourcentage	98%	1%	1%	100%
<b>31/12/2017</b>	Loyers (en K€)	62 780	418	977	64 174
	En pourcentage	98%	1%	2%	100%

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

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Frais d'émission sur emprunts	162	3 124
Reprise de dépréciation des immeubles	1 769	2 592
Reprise de dépréciations des créances clients	913	452
Reprise sur provisions des litiges	399	250
Autres	28	113
<b>Total</b>	<b>3 271</b>	<b>6 531</b>

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

<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Charges locatives supportées	1 370	1 675
<i>Sous total "charges d'immeubles"</i>	<i>1 370</i>	<i>1 675</i>
Honoraires de commercialisation	1 446	1 647
Honoraires de gestion et location	1 331	1 647
Honoraires autres	942	1 015
<i>Sous total "honoraires"</i>	<i>3 720</i>	<i>4 309</i>
Prestations comptables, adm et juridiques	251	251
Crédit-bail (rue de Cambrai)	581	559
Locations immobilières	175	157
Entretien	420	782
Assurances	36	52
Missions et réceptions	144	150
Frais sur emprunts	162	3 124
Autres frais bancaires	106	95
Autres	105	99
<i>Sous total "autres"</i>	<i>1 980</i>	<i>5 269</i>
<b>Total</b>	<b>7 069</b>	<b>11 253</b>

<b>Impôts et taxes</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Taxes foncières et taxes sur les bureaux	5 702	5 883
<i>Sous total "charges d'immeubles"</i>	<i>5 702</i>	<i>5 883</i>
Contribution économique territoriale	427	410
TVA non récupérable	347	395
Taxe d'aménagement	23	291
Autres	118	95
<i>Sous total "autres"</i>	<i>915</i>	<i>1 193</i>
<b>Total</b>	<b>6 616</b>	<b>7 075</b>

**Note 4. Salaires, traitements et charges sociales**

Au 31 décembre 2018, la société Terreïs emploie cinq personnes.

**Note 5. Dotation aux amortissements sur immobilisations**

<b>(en K€)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Dotation aux amortissements sur immobilisations incorporelles	67	71
Dotation aux amortissements sur immeubles	30 665	29 060
Dotation aux amortissements sur autres immobilisations	10	7
Etalement des frais d'emprunts et d'hypothèques	913	1 575
Dotation aux amortissements sur mise au rebut		380
<b>Total des dotations aux amortissements</b>	<b>31 656</b>	<b>31 094</b>

**Note 6. Dotations aux provisions**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations aux provisions sur litiges	91	533
Dotations aux provisions IDR	14	
Dotations sur provisions des immeubles	425	906
Dotations sur provisions des créances clients	62	201
<b>Total des dotations aux provisions</b>	<b>592</b>	<b>1 640</b>

**Note 7. Dotations financières aux amortissements et provisions**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Reprise financière des provisions sur swaps	412	319
Reprise financière pour dépréciation des VMP	0	11
<b>Total des reprises financières sur amortissements et provisions</b>	<b>455</b>	<b>373</b>

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dotations financières pour dépréciation des titres		409
Dotations financières pour dépréciation des VMP	38	
Dotations financières aux provisions sur swaps		873
<b>Total des dotations financières sur amortissements et provisions</b>	<b>38</b>	<b>1 282</b>

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 1,4 million d'euros au 31 décembre 2018, en diminution de 0,4 million d'euros.

**Note 8. Résultat exceptionnel**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	42 589	44 136
Boni sur rachat d'actions propres	80	110
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"</i>	<i>42 669</i>	<i>44 246</i>
Divers	445	480
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>43 114</b>	<b>44 726</b>
Divers	33	8
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"</i>	<i>33</i>	<i>8</i>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	12 422	22 877
Mali sur rachat d'actions propres	126	14
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"</i>	<i>12 548</i>	<i>22 892</i>
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>12 581</b>	<b>22 900</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>30 533</b>	<b>21 827</b>

#### IV. Notes au bilan

##### Note 9. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Logiciels	6			6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	6	0	0	6
Usufruits	535		-402	133
Crédit-bail rue de Cambrai	459			459
Divers	1			1
<i>Sous total "autres"</i>	994	0	-402	593
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>-402</b>	<b>598</b>

(en K€)	31/12/2017	Dotation	Reprise	31/12/2018
Logiciels	-6			-6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	-6	0	0	-6
Usufruits	-483	-50	402	-131
Crédit-bail rue de Cambrai	-441	-18		-459
Divers	-1			-1
<i>Sous total "autres"</i>	-924	-67	402	-590
<b>Total amortissements</b>	<b>-930</b>	<b>-67</b>	<b>402</b>	<b>-596</b>

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Logiciels	0			0
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	0			0
Usufruits	52	-50	0	2
Crédit-bail rue de Cambrai	18	-18		0
Divers	0			0
<i>Sous total "autres"</i>	70	-67	0	2
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>70</b>	<b>-67</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

### Note 10. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2018
Terrains	469 268	39	-4		465 073
Frais d'acquisition sur terrains	27 184	4	-114		27 074
<i>Sous total "terrains"</i>	<i>496 452</i>	<i>43</i>	<i>-4 348</i>	<i>0</i>	<i>492 147</i>
Construction	659 191	61	-6 828		652 424
Frais d'acquisition sur constructions	39 564	7	-171		39 400
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>698 755</i>	<i>68</i>	<i>-6 998</i>	<i>0</i>	<i>691 825</i>
Agencements sur constructions	26 335	28	-4 771	8 856	30 449
Divers	103	3			106
<i>Sous total "autres"</i>	<i>26 439</i>	<i>31</i>	<i>-4 771</i>	<i>8 856</i>	<i>30 555</i>
Travaux en cours	3 725	8 625		-8 856	3 495
<i>Sous total "immobilisations en cours"</i>	<i>3 725</i>	<i>8 625</i>	<i>0</i>	<i>-8 856</i>	<i>3 495</i>
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 225 371</b>	<b>8 768</b>	<b>-16 117</b>	<b>0</b>	<b>1 218 022</b>

	31/12/2017	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2018
Construction	-143 237	-26 030	3 614		-165 653
Frais d'acquisition sur constructions	-7 494	-1 583	95		-8 981
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>-150 731</i>	<i>-27 613</i>	<i>3 709</i>	<i>0</i>	<i>-174 634</i>
Agencements sur constructions	-8 130	-3 056	901		-10 285
Divers	-73	-7			-81
<i>Sous total "autres"</i>	<i>-8 204</i>	<i>-3 063</i>	<i>901</i>	<i>0</i>	<i>-10 366</i>
<b>Total amortissements</b>	<b>-158 935</b>	<b>-30 675</b>	<b>4 610</b>	<b>0</b>	<b>-185 000</b>
Terrains	-4 146			4 146	0
Construction	-9 682	-425	1 769	-4 146	-12 484
<b>Total dépréciation</b>	<b>-13 828</b>	<b>-425</b>	<b>1 769</b>	<b>0</b>	<b>-12 484</b>
<b>Total amortissements + dépréciations</b>	<b>-172 763</b>	<b>-31 100</b>	<b>6 379</b>	<b>0</b>	<b>-197 484</b>

	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2018
Terrains	465 122	39	-4 234	4 146	465 073
Frais d'acquisition sur terrains	27 184	4	-114	0	27 074
<i>Sous total "terrains"</i>	<i>492 306</i>	<i>43</i>	<i>-4 348</i>	<i>4 146</i>	<i>492 147</i>
Construction	506 272	-26 394	-1 445	-4 146	474 287
Frais d'acquisition sur constructions	32 070	-1 576	-75	0	30 419
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>538 342</i>	<i>-27 970</i>	<i>-1 520</i>	<i>-4 146</i>	<i>504 706</i>
Agencements sur constructions	18 205	-3 027	-3 870	8 856	20 164
Divers	30	-4			26
<i>Sous total "autres"</i>	<i>18 235</i>	<i>-3 032</i>	<i>-3 870</i>	<i>8 856</i>	<i>20 189</i>
travaux en cours	3 725	8 625	0	-8 856	3 495
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>1 052 608</b>	<b>-22 333</b>	<b>-9 738</b>	<b>0</b>	<b>1 020 538</b>

### Note 11. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution		31/12/2018
Immobilisations financières brutes	10 806		43	-7	10 842
	31/12/2017	Dotation	Reprise		31/12/2018
Dépréciations des titres	-409				-409
<b>Immobilisations financières nettes</b>	<b>10 398</b>				<b>10 433</b>

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2018
EURL Terreïs Invest	40				40
SARL Terreïs Real Estate	5				5
SARL Terreïs Valorisation	408				408
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842				1 842
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
SAS Imodam Property	180				180
<i>Sous total "autres participations"</i>	<i>10 392</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10 392</i>
Intérêts courus sur dépôts de garantis	76	2			78
Dépôts sur loyers	169				169
Fonds de roulement	169	40	-7		202
<i>Sous total "autres"</i>	<i>414</i>	<i>43</i>	<i>-7</i>	<i>0</i>	<i>449</i>
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>10 806</b>				<b>10 842</b>

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.

#### Note 12. Créances clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Créances	1 487	770
Franchises de loyers	5 538	6 572
Quittancement T1. N+1	18 869	15 905
Créances douteuses brutes	633	1 552
Factures à établir	189	125
<i>Sous total créances brutes</i>	<i>26 716</i>	<i>24 924</i>
Dépréciations des créances douteuses	-450	-1 301
<b>Total</b>	<b>26 266</b>	<b>23 623</b>

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances	1 487	1 487		
Franchises de loyers	5 538	1 631	3 906	
Quittancement T1. N+1	18 869	18 869		
Créances douteuses brutes	633	633		
Factures à établir	189	189		
<b>Total des créances brutes</b>	<b>26 716</b>	<b>22 809</b>	<b>3 906</b>	<b>0</b>

Les créances douteuses sont dépréciées entre 50% à 100% de leur valeur hors taxe déduction faite des dépôts de garantie versés par les locataires. La reprise de dépréciations correspond au recouvrement des créances ou à la constatation en perte des créances irrécouvrables préalablement dépréciées.

**Note 13. Autres créances**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Comptes courants "groupe"	141	176
Etat - Divers	198	146
Quote-part de résultat des SCI	492	510
Notaire avance acquisition / restitution prix de cession	600	929
Impact refacturations liées aux locataires		56
Convention de trésorerie	4 001	
Autres	20	22
<b>Total</b>	<b>5 453</b>	<b>1 840</b>

Les autres créances ont des échéances inférieures à 1 an.

**Note 14. Valeurs mobilières de placement**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts à terme	686	1 209
Actions propres	847	341
Contrat de liquidités (espèces et placements)	275	629
Autres actions	0	1
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 809</b>	<b>2 180</b>
Dépréciation des actions propres	-38	0
<b>Total dépréciation</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>1 770</b>	<b>2 179</b>

Il est précisé que les dépôts à terme (0,7 million d'euros au 31 décembre 2018) ont été déposés sur des comptes de réserves de liquidités nécessaire au maintien des covenants bancaires (cash réserves).

**Note 15. Disponibilités**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilités	4 793	2 098
Intérêts courus à recevoir		2
<b>Total</b>	<b>4 793</b>	<b>2 100</b>

**Note 16. Charges constatées d'avance**

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

(en K€)	Période	31/12/2018	31/12/2017
Redevance crédit-bail Cambrai			143
Frais sur actifs à céder	En fonction des cessions	619	1 247
Autres		355	185
<b>Total</b>		<b>974</b>	<b>1 576</b>

**Note 17. Frais d'émission d'emprunts à étaler**

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminutions	31/12/2018
Frais d'émission des emprunts	9 757	162		9 918
Frais d'émission des hypothèques	1 353			1 353
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>11 109</b>	<b>162</b>	<b>0</b>	<b>11 271</b>
	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Frais d'émission des emprunts	-3 232	-913		-4 144
<b>Total amortissements</b>	<b>-3 232</b>	<b>-913</b>	<b>0</b>	<b>-4 144</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>7 878</b>			<b>7 127</b>

**Note 18. 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
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>76 619</b>	<b>122 763</b>	<b>7 662</b>	<b>54 541</b>	<b>28 321</b>	<b>181</b>	<b>290 088</b>
Affectation du résultat				28 321	-28 321		
Autres variations		-8 917		8 917			
Dividendes (solde 2017)				-10 479			-10 479
Dividendes (acompte 2018)				-11 197			-11 197
<b>Résultat de l'exercice</b>					<b>35 716</b>		<b>35 716</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2018</b>	<b>76 619</b>	<b>113 846</b>	<b>7 662</b>	<b>70 104</b>	<b>35 716</b>	<b>181</b>	<b>304 127</b>

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

		Nombre d'actions
<b>31/12/2005</b>	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
<b>29/09/2006</b>	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : intro en bourse	1 423 517
<b>22/12/2006</b>	Conversion des ORA	2 815 315
<b>10/01/2011</b>	Fusion avec Avenir Investissement et DAB Expansion	8 880 549
<b>18/02/2011</b>	Augmentation de capital	8 375 326
<b>13/05/2012</b>	Actions gratuites	132 182
<b>31/12/2012</b>	Nombre total d'actions	<b>25 259 750</b>
<b>31/12/2013</b>	Nombre total d'actions	<b>25 259 750</b>
<b>30/06/2014</b>	Actions de préférence 2	210 000
<b>31/12/2014</b>	Nombre total d'actions	<b>25 469 750</b>
<b>10/03/2015</b>	Conversion actions de préférence 2	-105 000
<b>10/03/2015</b>	Augmentation de capital suite à conversion	210 000
<b>31/12/2018</b>	Nombre total d'actions	<b>25 574 750</b>

Le capital social au 31 décembre 2018 est divisé en :

- 25 469 750 actions de 3 € de valeur nominale chacune, dont 25 239 254 actions ordinaires et 230 496 actions de préférence
- 105 000 actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune susceptibles d'être converties en 210.000 actions ordinaires maximum.

## Note 19. Provisions

(en K€)	31/12/2017	Dotation	Reprise	31/12/2018
Provision pour retraites	10	14		24
Provision pour risques d'exploitation	726	91	-399	418
Provision sur swaps	1 837		-412	1 425
<b>Total des provisions</b>	<b>2 572</b>	<b>105</b>	<b>-810</b>	<b>1 867</b>

## Note 20. 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€)	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts amortissables à taux fixe	16 239	19 043
Emprunts amortissables à taux variable couvert	566 147	601 489
Emprunt in fine à taux variable couvert	50 000	50 000
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	24 900
Lignes de crédit	15 000	20 000
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme</b>	<b>674 287</b>	<b>715 432</b>
Emprunts amortissables à taux fixe	1 035	1 209
Emprunts amortissables à taux variable couvert	43 185	43 903
Intérêts courus sur emprunts	1 634	1 812
Comptes bancaires ayant un solde débiteur	112	
Intérêts courus sur comptes bancaires	5	
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme</b>	<b>45 971</b>	<b>46 923</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>720 258</b>	<b>762 356</b>
Intérêts courus sur emprunts	-1 634	-1 812
Comptes bancaires ayant un solde négatif	-112	
Intérêts courus sur comptes bancaires	-5	
<b>Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur</b>	<b>718 506</b>	<b>760 544</b>

La dette financière brute s'élève à 720,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 en baisse de 42,1 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- le financement des acquisitions 2017 pour 9,6 millions d'euros,
- le financement des travaux 11 rue de Milan pour 1,2 million d'euros
- la constatation d'une ligne de crédit de 15 millions d'euros pour le financement des travaux rues Galilée, Lübeck et impasse Bertillon
- le remboursement anticipé de la ligne de crédit de 20 millions d'euros,
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 43,01 millions d'euros,
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 4,7 millions d'euros.

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Emprunts amortissables à taux fixe	20 252		-1 209	19 043
Emprunts amortissables à taux variable couvert	645 392	10 818	-46 647	609 563
Emprunts in fine à taux variable couvert	50 000			50 000
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Lignes de crédit	20 000	15 000	-20 000	15 000
<b>Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur</b>	<b>760 544</b>	<b>25 818</b>	<b>-67 855</b>	<b>718 506</b>

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	17 275	1 225	6 134	11 684
Emprunts amortissables à taux variable couvert	611 332	42 994	227 087	339 481
Emprunts in fine à taux variable couvert	50 000		50 000	
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Lignes de crédit	15 000		15 000	
<b>Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur</b>	<b>718 506</b>	<b>44 220</b>	<b>298 221</b>	<b>376 066</b>

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 2018, l'ensemble des covenants financiers est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 32% au 31 décembre 2018 (contre 36% en 2017). 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 2,41 sur l'exercice 2018

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 1,44 au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

**Note 21. 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 22. Dettes fournisseurs et comptes rattachés**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Fournisseurs	2 470	2 287
Factures non parvenues	1 876	818
<b>Total</b>	<b>4 346</b>	<b>3 105</b>

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

**Note 23. Dettes fiscales et sociales**

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Organismes sociaux	108	72
Personnel - charges à payer	21	4
<b>Sous total "dettes sociales"</b>	<b>129</b>	<b>76</b>
TVA	5 822	5 491
Etat - charges à payer	197	163
<b>Sous total "dettes fiscales"</b>	<b>6 020</b>	<b>5 654</b>
<b>Total</b>	<b>6 149</b>	<b>5 730</b>

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

**Note 24. Autres dettes**

<b>(en K€)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Comptes courants "groupe"	2 908	2 956
Comptes de débours	3 570	2 831
Autres	568	788
<b>Total</b>	<b>7 045</b>	<b>6 575</b>

Les « autres dettes » sont exigibles.

**Note 25. Produits constatés d'avance**

<b>(en K€)</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Loyers	18	
Quittancement T1. N+1	17 624	17 893
<b>Total</b>	<b>17 642</b>	<b>17 893</b>

Le produit constaté d'avance de 17,6 M€ correspond aux loyers comptabilisés du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Engagements liés au financement :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	574	593
- privilèges de prêteur de deniers	450	451
- cautions bancaires		26
- covenants : cf note 18		
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements reçus dans le cadre des financements obtenus et non tirés		8
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	1	16
- notionnel des swaps	669	714
- travaux restant à engager	12	2
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	3	3

## VI. Événements postérieurs au 31 décembre 2018

Le Conseil d'administration de Terreïs du 12 février 2019 a autorisé la signature d'un protocole relatif à la vente de plusieurs immeubles de placement pour un montant supérieur à leur valeur d'expertise.

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

Au 31 décembre 2018 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	29 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.

## VIII. Entreprises liées

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
<b>Immobilisations financières</b>	
Participations	10 842
<b>Créances</b>	
Créances clients	34
Autres créances	4 493
<b>Dettes</b>	
Dettes fournisseurs	990
Autres dettes	2 908
<b>Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs</b>	
	0
<b>Eléments d'exploitation</b>	
Produits d'exploitation	227
Honoraires de cessions	-1 446
Honoraires de locations et de gestion	-903
Prestations comptables, juridiques, administratives	-250
Sous location	-36
<b>Eléments financiers</b>	
Produits de participation	1 435
Charges financières	-107
Produits financiers	28

## 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€)	31/12/2018	31/12/2017
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.

- Transactions effectuées avec les autres sociétés apparentées :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Compte de résultat :</b>		
Honoraires		-191
<b>Bilan :</b>		
Autres comptes		6

## XI. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en K€)	Deloitte & Associés		Mazars / Sofideec	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Audit :</b>				
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes de Terreïs	59	54	59	48
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>48</b>

## XII. Crédit-bail

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

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

Après renégociation du contrat à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les modalités sont les suivantes :

✓ Date de fin de contrat :	31 décembre 2018
✓ Durée du crédit-bail :	12 ans
✓ Taux d'intérêt :	Euribor 3 mois
✓ Redevances trimestrielles restant à payer au 31/12/2018 :	0
✓ Redevances hors taxes versées en 2018 :	581 K€
✓ Redevance hors taxes du 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 à titre indicatif :	0
✓ Valeur d'origine des biens pris en crédit-bail :	7 622 K€
✓ Valeur résiduelle :	0 K€

## 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 votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société TERREIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 et de suivi des risques.

### **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 1<sup>er</sup> janvier 2018 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 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.

### **Évaluation des immeubles de placement figurant en immobilisations corporelles**

#### ***Point-clé de l'audit***

Les immeubles de placement représentent une valeur nette comptable de 1 milliard d'euros. Ils sont principalement constitués d'immeubles de bureaux situés dans le quartier central des affaires parisien dont la valeur de marché hors droits s'établit à 2,2 milliards d'euros au 31 décembre 2018.

La note « C. Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités de détermination des éventuelles dépréciations. 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 hors droits. Pour déterminer la valeur de marché des immeubles, la société a recours à des experts en évaluation immobilière indépendants.

La détermination de la valeur de marché du patrimoine nécessite l'utilisation de comparables de marché (taux de capitalisation, valeurs locatives) et d'hypothèses opérationnelles (travaux à réaliser, scénario de relocation).

Le poids des immeubles de placement dans les états financiers et l'importance des jugements exercés par la direction pour déterminer les hypothèses appropriées, dont les principales concernent les taux de capitalisation et les valeurs locatives de marché, conduisent à retenir l'évaluation des immeubles de placement comme un point-clé de l'audit.

#### 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 et l'indépendance des experts, nous avons discuté le périmètre de leurs travaux et revu les termes de leur mission afin de déterminer l'existence de sujets susceptibles d'affecter leur objectivité ou d'imposer des limites à leur mission.

En présence de la direction, nous avons rencontré ces experts indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence de leurs estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées en portant une attention particulière 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 de marché.

Par sondage, nous avons également vérifié l'exactitude des données communiquées par la direction aux experts indépendants, comme le chiffre d'affaires locatif, les états locatifs, les budgets d'investissement, en obtenant la documentation appropriée afin d'évaluer leur exactitude et exhaustivité. Nos travaux ont notamment porté sur les actifs les plus significatifs, sur ceux qui présentaient les variations de valeur d'un exercice à l'autre les plus importantes et sur ceux qui présentaient des moins-values latentes ou des plus-values latentes limitées.

Enfin, nous avons examiné la pertinence de l'information relative à l'évaluation des immeubles de placement dans l'annexe aux comptes annuels.

#### **Vérifications spécifiques**

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

#### ***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 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 par l'assemblée générale du 4 mai 2018 pour le cabinet Mazars et par l'assemblée générale du 14 mai 2013 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Mazars était dans la première année de sa mission et le cabinet Deloitte & Associés dans la sixième année de sa mission.

### **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 et de suivi des risques 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 et de suivi des risques**

Nous remettons un rapport au comité d'audit et de suivi des risques 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 et de suivi des risques 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 et de suivi des risques 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 et de suivi des risques les risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris-La Défense, le 25 mars 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Mazars

Emmanuel Proudhon

Gilles Magnan

# 4

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DE REFERENCE .....	97
4.2	COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	98
4.2.1	Principes de composition du Conseil d'administration .....	98
4.2.2	Composition du Conseil d'administration .....	100
4.2.3	Cumul des mandats .....	101
4.2.4	Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration et au Comité d'Investissement .....	101
4.2.5	Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux .....	102
4.3	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION .....	107
4.3.1	Fonctionnement et pouvoirs du Conseil d'administration.....	107
4.3.2	Modalités d'exercice et limitations de pouvoirs de la Direction générale .....	108
4.3.3	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration .....	109
4.3.4	Activité du Conseil et du Comité d'audit au cours de l'exercice 2018 .....	110
4.3.5	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale .....	111
4.4	REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	112
4.5	INFORMATIONS CONCERNANT LES CONVENTIONS LIBRES ET REGLEMENTEES .....	115
4.5.1	Conventions réglementées .....	115
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 .....	115
4.6	CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT .....	117
4.6.1	Capital social .....	117
4.6.2	Droits de vote.....	117
4.6.3	Evolution du capital social.....	117
4.6.4	Franchissements de seuils .....	117
4.6.5	Restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice de droits de vote.....	118
4.6.6	Répartition du capital social .....	118
4.6.7	Concert .....	118
4.6.8	Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle .....	118
4.6.9	Capital autorisé et non émis .....	119
4.6.10	Conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires.....	119
4.7	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES .....	121
4.7.1	Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions .....	121
4.7.2	Modification des droits des actionnaires .....	123
4.7.3	Assemblées générales.....	123
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 .....	125
4.7.5	Franchissements de seuils légaux.....	125
4.7.6	Stipulations particulières régissant les modifications du capital social.....	125
4.8	ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE.....	126

## 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 Middlednext. 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 Middlednext, 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 de suivi des risques 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 1<sup>er</sup> 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 2018.

#### 4.2.2 Composition du Conseil d'administration

Au 31 décembre 2018, 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	2020	Président	
Fabrice Paget-Domet, Administrateur et Directeur Général	non	2008	2019	Membre	
Sophie Alard, Administrateur	non	2015	2020	-	
Bathilde Lorenzetti, Administrateur	non	2016	2018	-	
Valérie Guillen, Administrateur	oui	2014	2020	-	Membre
François Lepicard, Administrateur	non	2014	2019	-	Président
Michel Pratoucy, Administrateur	oui	2015	2020		Membre
Ovalto, Administrateur représentée par Olivier Froc	non	2006	2020	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 6 mai 2019.

#### **4.2.4 Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'administration et au Comité d'Investissement**

Le Conseil d'administration veille à la diversité et à la complémentarité des compétences et expériences, à la représentation équilibrée des femmes et des hommes et au respect de la proportion des administrateurs indépendants, conformément aux dispositions légales en vigueur et aux recommandations du Code Middledent.

Ainsi, parmi les administrateurs :

- 3 membres sont des femmes de sorte que l'écart entre le nombre des administrateurs de chaque sexe n'est pas supérieur à deux dans un Conseil d'administration composé de 8 administrateurs, conformément aux dispositions de l'article L.225-18-1 du Code de commerce ;
- 2 membres sont indépendants au regard des critères du Code Middledent.

Le Conseil d'administration estime que sa composition est équilibrée dans la mesure où il compte :

- (i) des administrateurs de tous âges venant d'horizons divers ainsi qu'il est exposé à l'article 4.2.5 ci-après et ayant une bonne connaissance de la Société et de son environnement,
- (ii) deux censeurs.

En outre, la direction générale s'appuie sur les compétences de ses salariés dans l'étude des principales opérations et la mise en œuvre de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société. Ainsi, malgré l'effectif salarié réduit de la Société (4 personnes), le poste à plus forte responsabilité aux côtés du Directeur Général est celui de « Responsable du patrimoine » qui est occupé par une femme. Cette responsable du patrimoine est présente à toutes les séances du Comité d'Investissement auquel participent 43% de femmes.

#### 4.2.5 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
- Président de BL Développement
- Président de JL Développement
- Président de ML Développement

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

- Gérant de Racing Plessis Hôtellerie
- Président de Racing 1882
- Président de Zenlor
- Président de Racing Aréna
- Président de Sea Air
- Président de Terreïs Valorisation
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol
- Cogérant de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun
- Cogérant de SC 64 rue du Bac
- Membre du Conseil de Surveillance Foncière Siscare
- Administrateur de Château Clauzet

##### 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
- Membre du Conseil de Surveillance de Les Nouveaux Constructeurs

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

- 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
- Cogérant de SC 64 rue du Bac

## 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 Zenlor
- Président de Sylval
- Président de Société Commerciale de l'Arena
- Président de Société d'Exploitation de l'Arena
- Président de Kolos
- Gérant d'Olga
- Cogérant de Racing Rugby Plessis Robinson
- Administrateur de RCF Rugby

### ➤ Principaux Mandats échus au cours des cinq dernières années

- Président de Stadôme
- Président de LiLiLo
- 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
- Président de Château Tour de Pez
- Président Directeur Général de Château Clauzet

## Ovalto

---

Administrateur de Terreïs

### ➤ Mandats sociaux hors groupe

- Administrateur de RCF Rugby

## Valérie GUILLEN

---

Administrateur indépendant de Terreïs et membre du Comité d'audit

Adresse professionnelle :  
17-19, rue Michel le Comte – 75003 Paris

DESS de Finance d'Entreprise – Paris IX Dauphine.  
Adjointe du trésorier au sein de la Direction financière du groupe Générale des Eaux (Vivendi) de 1987 à 1990, elle rejoint ensuite la direction financière de la Compagnie Générale de Santé en 1991 qui la nomme cinq ans plus tard Responsable du Pôle Immobilier. Présidente de Masséna Property de 2001 à 2007, elle a poursuivi sa carrière au sein du groupe La Française AM - (Crédit Mutuel Nord Europe) où elle a occupé le poste de Directeur du Développement Immobilier Institutionnel jusqu'en 2015 après avoir été en 2007/2008 Directeur des Investissements et des Arbitrages en Immobilier d'Entreprise. Début 2016, elle rejoint la société Emerige en qualité de directeur des fonds immobiliers. Elle est aujourd'hui Présidente d'Emerige Capital.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Présidente d'Emerige Capital
- Administrateur de Foncière INEA

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

- 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 a exercé les fonctions de Directeur Général. Elle est aujourd'hui Présidente de la société Cowoa, ayant pour activité l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

➤ **Mandat social hors groupe**

- Présidente Cowoa
- Présidente Gasox

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

- 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 et membre du Comité d'audit

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 1<sup>er</sup> 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 2018**

#### 4.3.4.1 Activité du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni six fois en 2018.

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 2018 :

- Les comptes rendus du Comité d'investissement
- Les comptes rendus du Comité d'audit
- La mise à jour de la Charte de gouvernement d'entreprise et l'examen des points de vigilance du Code Middenext
- L'appréciation de la qualité d'administrateur indépendant de Valérie GUILLEN et Michel PRATOUCY
- La préparation de la succession des dirigeants
- L'évaluation du fonctionnement et des travaux du Conseil
- La politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale
- Le réexamen annuel des conventions réglementées
- L'actualisation du business plan.

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 83,3 %.

#### 4.3.4.2 Activité du Comité d'audit

Dans l'exercice de sa mission durant l'année 2018, 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 quatre (4) fois durant l'année 2018. 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) la revue détaillée des hypothèses du business plan de la Société,
- (ii) les communications sur l'évolution potentielle des loyers
- (iii) les relations au sein des services comptables de Terreïs et Imodam suite à des mouvements de personnel au sein d'Imodam.

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 Middledenext, 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 66 et 90 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), stocks 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 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 bénéficie 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 bénéficiait de 45.000 actions d'actions de préférence 2 dont la conversion en actions ordinaires était liée aux performances de la Société selon les modalités de conversion sont rappelées en pages 122 et 123. Le 12 février 2019, le Conseil d'administration constatant que les critères de conversion visés à l'article 11.3 des statuts étaient remplis au 31 décembre 2018, les 45.000 actions de préférence 2 de Fabrice Paget-Domet ont été convertis en 90.000 actions ordinaires de la Société du fait d'une progression de l'ANR par action supérieure de plus de 25 % par rapport à celui du 31 décembre 2013.

Par ailleurs, il est associé de Terreïs Real Estate, filiale de Terreïs, à hauteur de 26% 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

	31/12/2017	31/12/2018
<b>Jacky LORENZETTI, Président du Conseil d'administration</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (1)	180.000	180.000
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions attribuées gratuitement		
<b>Total</b>	<b>180.000</b>	<b>180.000</b>
<b>Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général</b>		
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		
<b>Total</b>	<b>154.993</b>	<b>154.993</b>

(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

	31/12/2017		31/12/2018	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
<b>Jacky LORENZETTI, Président du Conseil d'administration</b>				
Rémunération fixe (1)				
Rémunération variable annuelle				
Rémunération variable pluriannuelle				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence		180.000		180.000
Avantages en nature (1)				
<b>Total (1)</b>		<b>180.000</b>		<b>180.000</b>
<b>Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général</b>				
Rémunération fixe	154.993	154.993	154.993	154.993
Rémunération variable annuelle				
Rémunération variable pluriannuelle				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence				
Avantages en nature				
<b>Total</b>	<b>154.993</b>	<b>154.993</b>	<b>154.993</b>	<b>154.993</b>

(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	31/12/2018
<b>Sophie ALARD, Administrateur</b>		
Jetons de présence	15.000	15.000
Autres rémunérations		
<b>Valérie GUILLEN, Administrateur</b>		
Jetons de présence	20.000	20.000
Autres rémunérations		
<b>Olivier FROC représentant Ovalto, Administrateur</b>		
Jetons de présence		
Autres rémunérations	60.000	60.000
<b>François LEPICARD, Administrateur</b>		
Jetons de présence	15.000	15.000
Autres rémunérations		
<b>Bathilde LORENZETTI, Administrateur</b>		
Jetons de présence		
Autres rémunérations		
<b>Michel PRATOUCY, Administrateur</b>		
Jetons de présence	20.000	20.000
Autres rémunérations		
<b>Jacques FERRAN, Censeur</b>		
Jetons de présence		
Autres rémunérations		
<b>Jacques SOYER, Censeur</b>		
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 130 et 131.

### 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 1<sup>er</sup> 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.

## 4.6 CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

### 4.6.1 Capital social

Au 31 décembre 2018, le capital social s'élève à 76.619.250 € et est divisé en (i) 25.327.454 actions ordinaires de 3 € de valeur nominale chacune, (ii) 142.296 actions de préférence de 3 € de valeur nominale chacune et (iii) 105.000 actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune.

Par suite de la conversion de 105.000 actions de préférence 2 en 210.000 actions ordinaires conformément à l'article 11.3 des statuts (cf. paragraphe 4.6.10 ci-après) et de la conversion de 82.320 actions de préférence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le capital social s'élève désormais à 77.039.250 € et est divisé en (i) 25.619.774 actions ordinaires de 3 € de valeur nominale chacune et (ii) 59.976 actions de préférence de 3 € 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 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
12/02/2019	Constatation de la conversion de 105.000 ADP2	-	420 000	-	77 039 250	25 679 750

### 4.6.4 Franchissements de seuils

Aucun franchissement de seuil n'a été porté à la connaissance de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En revanche, depuis la clôture de l'exercice écoulé, la Société DNCA Finance a porté à la connaissance de la Société, en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce, un franchissement de seuil à la hausse de 5% puis un franchissement de seuil à la baisse de 5% dans le capital de la Société par DNCA Finance et sa filiale luxembourgeoise DNCA Finance Luxembourg.

#### 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

	31/12/2017				31/12/2018				20/03/2019			
	Nombre d'actions	% actions	% vote AGO	% vote AGE	Nombre d'actions	% actions	% vote AGO	% vote AGE	Nombre d'actions	% actions	% vote AGO	% vote AGE
<b>Actions ordinaires</b>												
Ovalto <sup>(1)</sup>	13.666.500	53,44	53,29	53,44	13.740.000	53,72	53,58	53,72	13.813.500	53,79	53,65	53,79
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	301.966	1,18	1,18	1,18
Auto détention	8 195	0,03	0,03*	0,03*	22 259	0,09	0,09*	0,09*	18.428	0,07	0,07*	0,07*
Actionnariat salarié	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres porteurs	11.276.887	44,09	44,24	44,09	11.353.228	44,39	44,54	44,39	11.485.879	44,73	44,87	44,73
<b>ADP</b>												
Ovalto	147.000	0,57	0,00	0,57	73.500	0,29	0,00	0,29	-	-	-	-
Autres porteurs	159.201	0,62	1,20	0,62	68.796	0,27	0,56	0,27	59.976	0,23	0,23	0,23
<b>ADP2</b>												
Fabrice Paget-Domet	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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>25 574 750</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>25 574 750</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>25.679.750</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

\*% théorique

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.

<sup>(1)</sup> Terreïs fait l'objet d'une intégration globale dans les comptes d'Ovalto.

#### 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 4 mai 2018 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
16	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
17	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
18	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
20	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
21	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
22	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

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

#### 4.6.10 Conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires

Le Conseil d'administration a constaté le 12 février 2019, au regard des comptes arrêtés au 31 décembre 2018 et de l'expertise réalisée par CBRE VALUATION et CATTELA VALUATION, que l'ANR par action de l'exercice écoulé se situait à un niveau supérieur de 108,67 % par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013.

Le critère de conversion automatique des actions de préférence 2 en actions ordinaires mentionné à l'article 11.3 des statuts étant rempli, le Conseil d'administration a constaté :

- l'émission de 210.000 actions ordinaires de 3 € de valeur nominale avec jouissance courante par conversion de 105.000 actions de préférence 2 selon la parité susmentionnée, et
- l'augmentation corrélative du capital social d'un montant nominal de quatre cent vingt mille euros (420.000 €), correspondant au ratio de conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires, par incorporation de réserves prélevées sur le compte « Report à nouveau ».

L'incidence de la conversion de 105.000 actions de préférence 2 en actions ordinaires sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres au 31 décembre 2018 et l'incidence théorique de ladite conversion sur la valeur boursière actuelle de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédant le 12 février 2019 sont les suivantes :

	Actions ordinaires	ADP 1	Total	QP Kx propres avant conversions des ADP2	QP Kx propres après conversions des ADP2	Valeur boursière unitaire de l'action avant conversion des ADP 2	Valeur boursière unitaire de l'action après conversion des ADP 2
Ovalto	13 740 000	73 500	13 813 500	144 609 974	144 018 689		
Jacky Lorenzetti	1		1	10	10		
Auto détention	22 472		22 472	235 254	234 292	36,24 €	36,09 €
Autres porteurs	11 774 981	68 796	11 843 777	122 890 233	123 482 480		
<b>Total</b>	<b>25 537 454</b>	<b>142 296</b>	<b>25 679 750</b>	<b>267 735 471</b>	<b>267 735 471</b>		

## 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 (précipitaire) par rapport aux actions ordinaires, de 0,18 euro par action. Le dividende prioritaire est stipulé non cumulatif (si les postes distribuables de l'exercice n'en permettent pas le paiement intégral, les titulaires d'actions de préférence ne peuvent définitivement plus réclamer le paiement de la partie non versée au titre des exercices ultérieurs) ;
- les actions de préférence seront automatiquement converties en actions ordinaires et perdront ainsi ipso facto leurs droits particuliers en cas de transfert de quelque manière que ce soit de leur pleine propriété ou de leur usufruit ou de décès de leur titulaire ;
- en cas de démembrement de la propriété des actions de préférence et dans l'hypothèse où la propriété desdites actions serait remembrée entre les mains du nu-propiétaire, 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-propiétaire 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'actionariat de Terreïs rendra difficile sa prise de contrôle dans la mesure où Ovalto contrôle 53,79% 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.....	128
5.1.1	Raison sociale de l'émetteur .....	128
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur .....	128
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur .....	128
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable.....	128
5.1.5	Objet social .....	128
5.1.6	Politique de distribution des dividendes .....	128
5.2	DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS SOUMIS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 6 MAI 2019.....	129
5.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	130
5.4	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET .....	132
5.4.1	Expertise du patrimoine.....	132
5.4.2	Définitions .....	137
5.5	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	138
5.6	RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	139
5.7	DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	140

## 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 (préceptaire) 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).

## 5.2 DESCRIPTIF DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS SOUMIS PAR LE CONSEIL D' ADMINISTRATION A L' APPROBATION DE L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU 6 MAI 2019

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 des actionnaires du 6 mai 2019 aux termes de la onzième 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 20 mars 2019, Terreïs détient, au titre du contrat de liquidité, 18.428 actions propres, soit 0,07 % 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,
- 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 20 mars 2019, 256.797 actions.

Le prix unitaire d'achat des actions n'excédera pas 60 € pour un montant maximal de 5.000.000 €.

### **IV – Durée du programme de rachat**

Dix-huit (18) mois à compter de l'Assemblée Générale du 6 mai 2019.

## 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, 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 approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **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.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

#### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs**

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 d'administration 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 votre 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 d'administration 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 votre de votre société, est directement intéressée.

**Nature et objet**

Convention ayant pour objet principal d'organiser entre :

- Natixis et LCL – Le Crédit Lyonnais et le Crédit Foncier de France, en qualité de prêteurs syndiqués de TERREÏS,

- OVALTO,

- ainsi que tout 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 millions d'euros octroyé par Natixis, LCL et le Crédit 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 2018, les sommes dues par TERREÏS à Natixis, LCL et le Crédit Foncier de France s'élèvent à 50 millions d'euros.

Fait à Paris La Défense, le 25 mars 2019

Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

Mazars

Emmanuel PROUDHON

Gilles MAGNAN

## 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 deux experts indépendants, les sociétés CBRE Valuation et CATELLA Valuation dont les rapports condensés figurent ci-après.

Seul le patrimoine de la société Terreïs a été expertisé par CBRE Valuation et CATELLA Valuation, 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 2018 est le suivant :

	2018				Rappel 2017
	Nbre m <sup>2</sup>	Valeur HD M€	Loyers proforma M€	Rendement Loyers/ valeur HD	
<b>Tertiaire Paris</b>	<b>135 718</b>	<b>2 028</b>	<b>74</b>	<b>3,60 %<sup>1</sup></b>	<b>3,57%<sup>1</sup></b>
<b>Dont Bureaux Paris QCA</b>	<b>109 571</b>	<b>1 794</b>	<b>63</b>	<b>3,52 %<sup>1</sup></b>	<b>3,55%<sup>1</sup></b>
				<b>Valeur €/m2</b>	
<b>Résidentiel Paris</b>	<b>12 883</b>	<b>120</b>	<b>3</b>	<b>9 309 €</b>	<b>9 447 €</b>

<sup>1</sup> Hors impact immeubles libérés par le CNC en juillet 2018

Source expertise CBRE Valuation et CATELLA Valuation au 31/12/2018

# **SOCIETE TERREIS**

## **RAPPORT CONDENSE**

*Définissant le cadre de l'actualisation  
de la valeur vénale d'immeubles*

**EXERCICE 2018**  
(Valeurs 31 décembre 2018)

# RAPPORT CONDENSE

## (SOCIÉTÉ COTÉE)

### CONTEXTE GENERAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

#### Cadre général

TERREIS, a approché les experts immobiliers :

- CBRE Valuation
- CATELLA Valuation

afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers selon la répartition suivante :

	Nb d'actifs	Valorisation hors fiscalité au 31/12/18
CBRE Bureaux	43	904.994.200 €
CATELLA Bureaux / habitation / commerces	45	1.287.830.000 €
<b>Total du patrimoine du groupe TERREIS</b>		<b>2.192.824.200 €</b>

Conformément aux instructions de TERREIS, les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les justes valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2018.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente moins de 1 % du C.A. annuel de CBRE Valuation, et environ 2% du CA annuel de CATELLA Valuation. Les honoraires des experts immobiliers sont établis sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié et en aucun cas d'un montant proportionnel à la valeur de l'immeuble.

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

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts courant 2018.

Pour réaliser cette expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- Baux
- Partie descriptive des actes d'acquisition
- Détail du quittancement
- Détail sur la fiscalité et sur certaines charges

## CONDITIONS DE REALISATION

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués par Terreïs, notamment les états locatifs transmis en octobre, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- 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 «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.

La juste valeur des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par le revenu
- Méthode par le Discounted Cash Flow (DCF)

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la note 24 de l'annexe aux comptes consolidés.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

## OBSERVATIONS

Les justes valeurs ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Terreïs, confirme les justes valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au Document de Référence de Terreïs.

Fait à Paris, le 31/12/2018

Pour CATELLA VALUATION



Jean-François DROUETS  
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	<p>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.</p> <p>Les transactions effectives et récentes permettent de mesurer le résultat de cette confrontation.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

## 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 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.
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2017 déposé sous le numéro D.18-0301 auprès de l'AMF le 6 avril 2018.

## 5.6 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

Le Commissariat aux comptes est assuré par la société MAZARS dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que par la société DELOITTE ET ASSOCIES dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes titulaires :

MAZARS  
Représentée par Gilles MAGNAN  
61, rue Henri Regnault  
92400 COURBEVOIE

Date de nomination : 4 mai 2018

DELOITTE ET ASSOCIES  
Représentée par Emmanuel PROUDHON  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 14 mai 2013

Commissaire aux comptes suppléant :

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 16 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

	<b>Rubriques du document de référence</b>	<b>pages</b>
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1	Nom et fonction des personnes responsables du document de référence	140
1.2	Déclaration des personnes responsables du document de référence	140
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	139
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
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>	
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.	13, 16 à 23
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
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	26 à 29
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1	Histoire et évolution de la société	6
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	128
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	128
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	128
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)	128
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	11, 24, 33 et 66
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 77
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur en cours	44 et 77
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 77
<b>6</b>	<b>APERCU DES ACTIVITES</b>	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	11, 13, 44 et 77
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Non applicable
6.2	Principaux marchés	7 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	30
6.5	Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	11
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	
7.1	Description sommaire du groupe et de la place qu'y occupe l'émetteur	12
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	12, 47, 66 et 89
<b>8</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>	
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus	51 à 53, 74 à 75

8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	30 et 31
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	
9.1	Situation financière	16 à 20
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	16 à 18
9.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	16 à 18
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	26 à 29
<b>10</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	43 et 85
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	56 à 58, 86 et 87
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	26
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
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	30
<b>12</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>	
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	16
12.2	Tendance connue, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	24, 33 et 34
<b>13</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>	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	
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</b>	
14.1	Identification des mandataires sociaux	100
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	111

<b>15</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	
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	113 et 114
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
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
16.1	Date d'expiration du mandat actuel des mandataires sociaux, le cas échéant, et la période durant laquelle ils sont restés en fonction	100
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	115 et 116
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	100 et 110
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	97
<b>17</b>	<b>SALARIES</b>	
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	32 à 35, 49 et 79
17.2	Participations et stock options	Non applicable
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Non applicable
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
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	117 et 118
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	117
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	27 et 118
18.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	118
<b>19</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	66 et 90
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
20.1	Informations financières historiques	138
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers	39 à 67, 72 à 91
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	68 à 71, 92 à 95
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	138
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable

20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	128
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	30
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Non applicable
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit	117
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	32 et 33, 56 et 118
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	56, 85 et 117
21.2	Acte constitutif et statuts	121 à 125
21.2.1	Objet social de l'émetteur	128
21.2.2	Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	98 à 100, 107 à 110 et 112
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	117, 121 à 123
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	123
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	123 à 124
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	125
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	125
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
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	Non applicable
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	
23.1	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	133 à 136
23.2	Information provenant d'une tierce partie	Non applicable
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	138
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	12, 47 et 89

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.

<b>Rapport financier annuel</b>	<b>pages</b>
Comptes annuels	72 à 91
Comptes consolidés	39 à 67
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	16 à 36
Déclaration de la personne responsable du document	140
Le rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels	92 à 95
Le rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés	68 à 71



29, rue Marbeuf – 75008 PARIS  
431 413 673 R.C.S. PARIS  
[www.terreis.fr](http://www.terreis.fr)