

TERREÏS

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Exercice 2011

SOMMAIRE

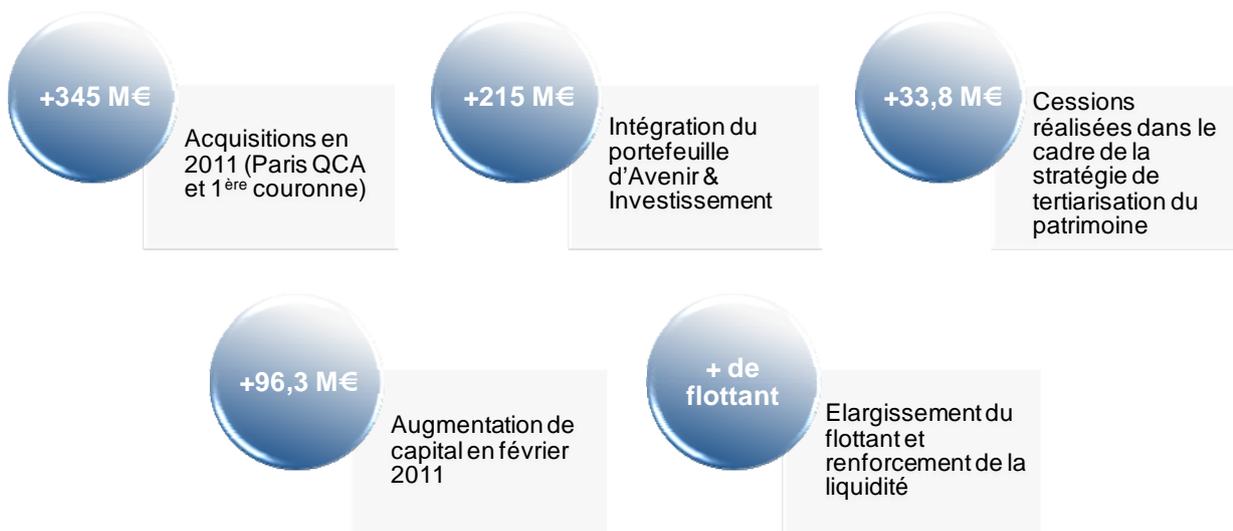
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011	3
ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	4
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE.....	6
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE.....	11
PERSPECTIVES.....	12
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	13
ADMINISTRATION ET DIRECTION	17
FACTEURS DE RISQUE	26
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	34
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	37
ETATS FINANCIERS 2011	38
COMPTES SOCIAUX 2011	39
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	50
COMPTES CONSOLIDES 2011	52
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	76
AUTRES INFORMATIONS	78
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	79
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	85
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	86
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	87
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	88

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	4
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE	6
Gestion locative & immobilière	6
Investissements 2011	6
Cessions	7
Patrimoine	7
Actif net réévalué	8
Financement & évolution de la dette	9
Résultats 2011	9
Charges non déductibles fiscalement	10
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE	11
PERSPECTIVES	12
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	13
Capital social	13
Droits de vote	13
Evolution du capital social au cours des trois dernières années	13
Répartition du capital social et des droits de vote	14
Franchissements de seuils	14
Restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice de droits de vote	14
Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle	15
Capital autorisé et non émis	15
Effet dilutif des attributions gratuites d'actions	15
Acquisition par la Société de ses propres actions	15
ADMINISTRATION ET DIRECTION	17
Composition du Conseil d'administration	17
Directeur général	17
Président	17
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale	17
Rémunération des mandataires sociaux	18
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 2011	20
Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux	21
FACTEURS DE RISQUE	26
Risques liés à l'activité de la Société	26
Risques liés à la Société	30
Gestion des risques	32
Revue des risques	32
Assurances et couverture des risques	32
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	34
Opérations avec des apparentés	34
Recherche et développement, brevets et licences	36
Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société	36
Délais de paiement	36
Sociétés contrôlées	36
Règles applicables à la modification des statuts	36
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	37

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

2011 : une année majeure pour le développement de Terreïs



Deux opérations structurantes ont été actées début 2011 :

- Absorption le 10 janvier 2011 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. L'intégration de ce portefeuille a permis une hausse, dès le début de 2011, du patrimoine de 215 M€ pour le porter à 673 M€.
- Augmentation de capital de 96,3 M€ réalisée le 18 février 2011. Cette opération, qui a connu un grand succès auprès des investisseurs, a permis d'affirmer le statut boursier du titre par un élargissement significatif du flottant. La capitalisation boursière du nouveau groupe fusionné a ainsi été portée à plus de 340 M€.

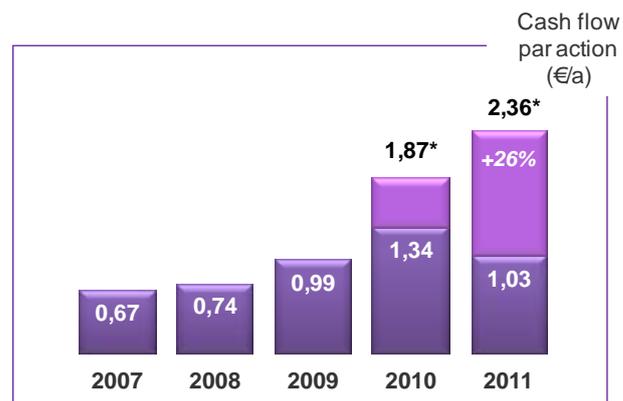
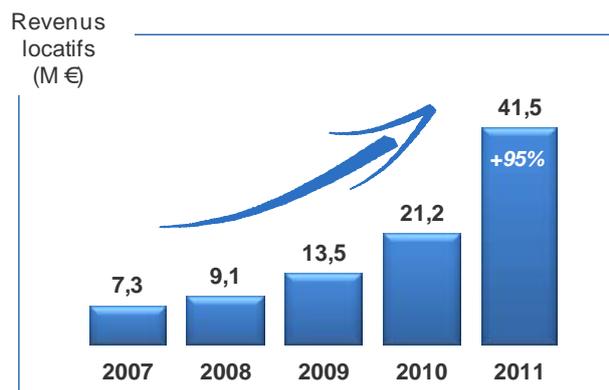
Terreïs a utilisé les fonds levés lors de l'augmentation de capital pour investir dans des actifs parisiens de grande qualité pour 345 M€.

Les conditions de financement se sont tendues tout au long de l'année avec un paroxysme au quatrième trimestre lié à la crise de l'euro. Pour autant, la baisse des taux d'intérêt a été sensible et a permis de compenser la hausse des marges bancaires. Le coût moyen de la dette contractée en 2011 par Terreïs s'élève à 4,26%.

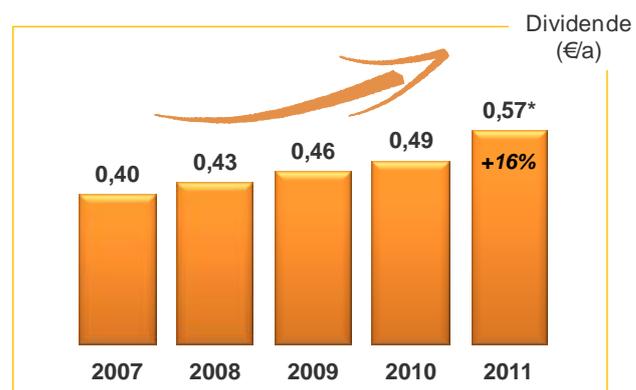
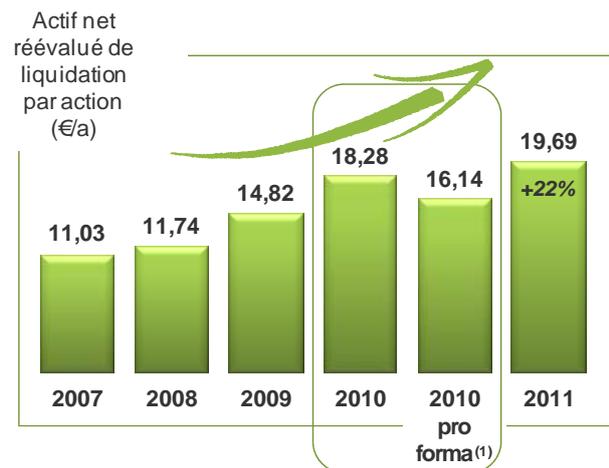
Terreïs a ainsi dépassé le milliard d'euros de patrimoine plus d'un an avant la date qu'elle s'était fixée.

Cette politique de développement active a permis à Terreïs de réaliser des résultats 2011 de qualité :

- revenus locatifs en hausse de 95% à 41,5 M€,
- capacité d'autofinancement courant en progression de 141 % à 25,9 M€,
- actif net réévalué de liquidation de 19,69 € (+7,7% par rapport à 2010 et + 22% vs l'actif net post fusion et augmentation de capital en numéraire).



* Après cessions



* Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 10 mai 2012

(1) post augmentation de capital.

ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

Gestion locative & immobilière

Dans un contexte de forte croissance de la taille du patrimoine, Terreïs a maintenu une gestion attentive de ses baux. Les indicateurs de gestion sont ainsi restés à des niveaux élevés :

- le taux d'occupation de notre patrimoine tertiaire s'élève à 96% (hors Anjou et Volney acquis volontairement libres de toute occupation),
- le suivi attentif des charges immobilières a permis de maintenir le taux de refacturation à un niveau élevé : les loyers « triple net », i.e. nets de charges immobilières et d'honoraires de gérance et de relocation, ont représenté 92,8% des loyers bruts. La baisse de 2 points de ce ratio par rapport à l'an dernier s'explique essentiellement par l'intégration du patrimoine d'Avenir & Investissement majoritairement composé de logements (pour mémoire, les charges refacturées y sont plus faibles en proportion que pour le tertiaire).

Investissements 2011

Terreïs a poursuivi sa politique opportuniste d'acquisition en 2011, en concentrant l'essentiel sur des actifs parisiens. L'ensemble des 345 M€ d'investissements (hors droits) concerne pour l'essentiel des bureaux et commerces, loués à une diversité de locataires.

L'ensemble des acquisitions de 2011 procurera, en année pleine, un rendement de 6,64% (après travaux sur Volney et Anjou) et un potentiel de loyer complémentaire de près de 23 M€.

Le détail des acquisitions réalisées est le suivant :

Adresse	Locataire principal	Surface (m ²)	Prix achat (en K€)
Paris IX - 22 rue Cadet	Esprit du vin	61	650
Paris VI - 7 rue de l'Ancienne Comédie	Divers	81	817
Paris IX - 14 boulevard des Capucines	Capucines SARL	368	3 600
Paris VIII - 116 rue La Boétie / 44 rue de Ponthieu	GDSA	655	4 889
Paris XVI - 19 rue Galilée	By The Way Créacom	772	6 900
Paris VIII - 51 rue d'Anjou	Vacant	2 319	17 200
Paris II - 14 / 16 rue Volney	Vacant	3 537	20 927
Paris VIII - 11 bis rue Roquépine / 14 rue Cambacérès	Modelabs Group	3 805	32 383
Paris I - 31 / 39 boulevard de Sébastopol	Syctom	8 110	64 800
Paris IX - 14 / 16 boulevard Poissonnière / 4 rue Rougemont - 7 rue Bergère	BNP Paribas	17 854	112 000
Sous-total Paris		37 562	264 165
Toulouse - 32 / 34 rue Louis Eydoux / 45 route de Narbonne	Divers	18	70
Le Plessis Robinson - 2 avenue Léon Blum / 2 avenue du Président Allende	Foncia Colbert	199	750
La Rochelle - 15 rue Dupaty / Avenue du Lazaret / Galerie des Minimes	Foncia Ardouin	347	937
Issy les Moulineaux - 17 / 19 place de la Résistance	Picard Surgelés	10 519	36 050
Ivry sur Seine - 60 / 61 quai Auguste Deshaies / 1 / 3 rue Galilée	Campus Jussieu	13 013	42 769
Sous-total Région Parisienne & Province		24 096	80 576
Total général hors droits		61 658	344 741
Droits			24 443
Total général droits inclus			369 184

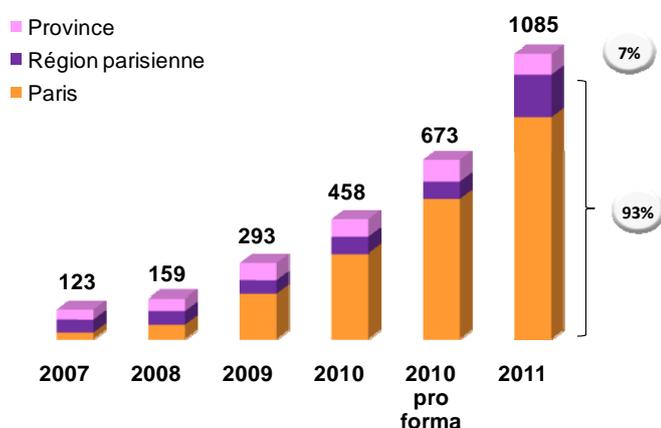
Cessions

Terreïs a cédé pour 33,8 M€ d'actifs en 2011, en dégageant 22,8 M€ de plus-values comptables et 7,3 M€ de plus-values fiscales. Ces 22,8 M€ de plus-values comptables sur le patrimoine détenu dans le cadre du statut SIIC proviennent pour l'essentiel du patrimoine d'habitation. Ces cessions ont été réalisées au fil de l'eau dans le cadre de la politique de tertiarisation de la Société.

Patrimoine

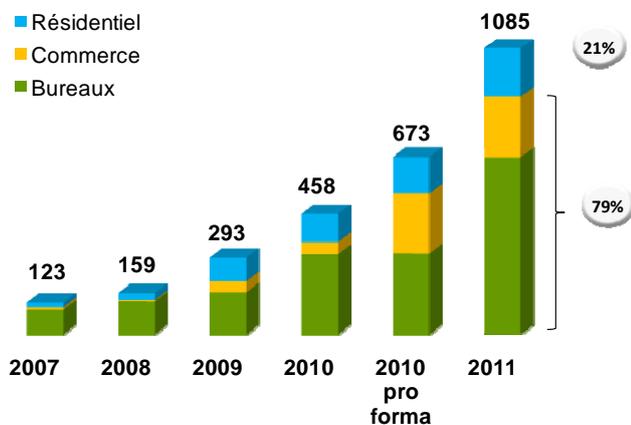
Depuis trois ans, avec la concentration des acquisitions sur des actifs de bureaux dans le QCA parisien, le patrimoine de Terreïs a changé de physionomie par rapport à ce qu'il était lors de son introduction en Bourse.

Répartition par zone géographique (M€)



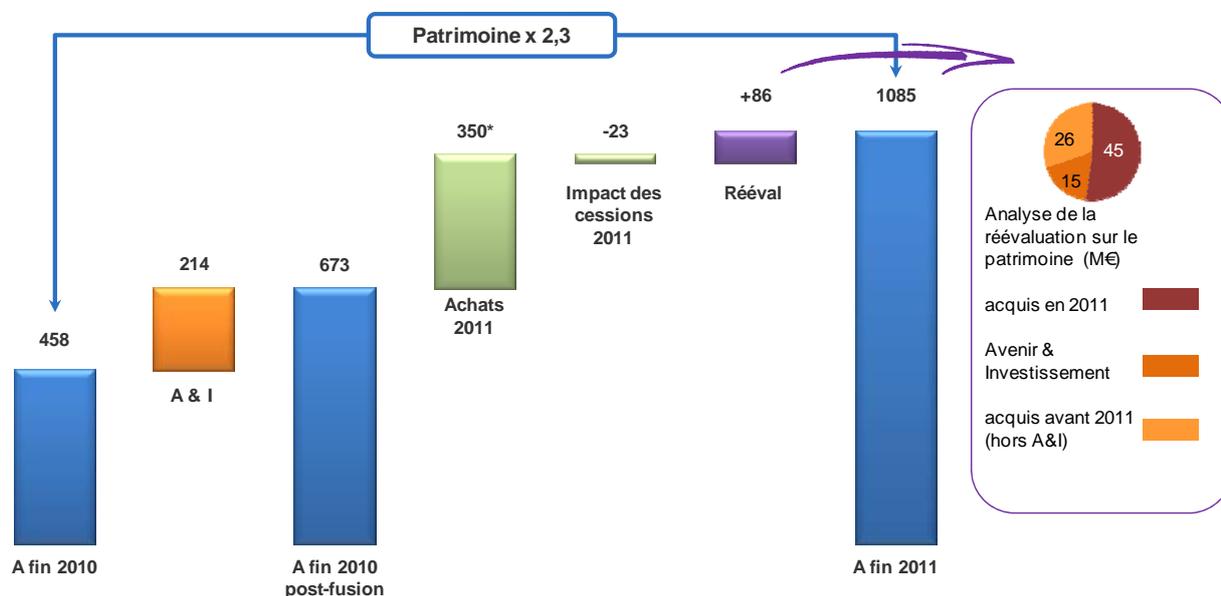
En 2011, Terreïs a poursuivi sa politique de tertiarisation avec un recentrage progressif de son patrimoine vers l'immobilier tertiaire parisien (plus de 80% des actifs sont déjà parisiens).

Répartition par type de biens (M€)



Il convient de noter que ces photographies du patrimoine sont basées sur les valeurs d'expertise établies par BNP Real Estate à chaque fin d'année. Au titre de l'exercice 2011, le patrimoine de Terreïs a connu une nouvelle réévaluation positive de la part des experts (+8,7% au global dont +13% sur le seul patrimoine acquis en 2011). Depuis sa cotation en Bourse, Terreïs n'a ainsi connu que des réévaluations positives de la part des experts. Au total, à fin 2011, la plus value latente atteint 267 M€ par rapport au prix de revient historique.

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



* Soit 345 + Terreïs Valorisation + travaux sur patrimoine acquis

Sur la base des estimations retenues par les experts, le rendement global du patrimoine de bureaux et commerces ressort à 6,50% et les immeubles d'habitation (à 96 % parisien) sont valorisés en bloc à 7.259 €/m².

Actif net réévalué

En 2011, grâce à l'appréciation positive des experts, l'actif net réévalué de liquidation du groupe connaît une nouvelle progression cette année à 19,69 € par action (+7,7%). Cette hausse s'élève à 22% par rapport à l'ANR 2010 post augmentation de capital. L'actif net réévalué de remplacement, qui inclut les frais d'acquisition théoriques, s'établit pour sa part à 22,36 €.

Les expertises de fin d'année ont ainsi plus que compensé l'impact dilutif de l'augmentation de capital réalisée en début d'année.

(M€)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2010 pro forma post augmentation de capital
Patrimoine réévalué	1 085,3	458,4	672,9
- Valeur nette comptable des actifs	-817,9	-384,5	-469,9
Situation nette	230,1	72,3	204,6
= Actif net réévalué (ANR) de liquidation	497,5	146,2	407,6
dilué par action	19,69 €	18,28 €	16,14 €
Frais d'acquisition	67,3	28,4	41,7
= Actif net réévalué (ANR) de remplacement	564,8	174,6	449,3
dilué par action	22,36 €	21,83 €	17,79 €
Nombre d'actions dilué d'autocontrôle	25 254 750	7 989 975	25 254 750

Financement & évolution de la dette

Terreïs a continué à profiter du niveau jugé bas des taux d'intérêt pour financer ses investissements par de la dette bancaire à long terme : toutes les acquisitions ont fait l'objet d'un financement spécifique à 15 ans auprès de ses partenaires bancaires. Les nouveaux emprunts de l'année, conclus à taux variable, ont tous été couverts sur toute leur durée par des swaps de taux, ce qui équivaut, in fine, à un coût moyen fixe de 4,26%.

Ainsi, au global, le coût moyen de la dette du groupe, hors ligne de crédit, ressort à 4,36% :

(M€)	Tx moyen	2011	2010
Emprunt in fine 2029	5,25%	24,9	24,9
Emprunts in fine 2017	4,48%	17,7	17,7
Emprunts amortissables	4,31%	471,2	194,1
Ligne de crédit		45,5	67,0
Frais d'émission et intérêts courus/crédit bail		3,1	-0,5
Total dettes financières brutes		562,4	303,3
Trésorerie		26,2	3,0
Dettes financières nettes		536,2	300,2

A fin 2011, l'endettement net de Terreïs s'élève à 536,2 M€, soit 49% de la valeur de son patrimoine (LTV).

Résultats 2011

Les comptes consolidés 2011, comme ceux des années précédentes, ont été établis dans le cadre des normes IFRS. La politique de croissance active, doublée d'une gestion locative rigoureuse a permis à Terreïs de réaliser des résultats 2011 de qualité avec des revenus locatifs en hausse de 96% à 41,54 M€, un résultat opérationnel courant en hausse de 80,8% à 19,74 M€ et un cash flow par action de 1,03 € hors cessions et de 2,36 € avec cessions.

en M€	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Loyers bruts	41,54	28,88	21,24
Charges immobilières nettes	-2,99	-3,23	-1,21
Loyers triple net	38,55	25,65	20,03
Frais de fonctionnement	-3,01	-1,41	-1,25
EBITDA courant	35,54	24,24	18,78
Amortissements et provisions	-15,80	-9,54	-7,87
Résultat opérationnel courant	19,74	14,70	10,92
Résultat financier	-15,59	-9,32	-8,36
Marge sur cessions d'actif	22,80	0,73	0,73
Autres produits nets non courants	9,37	0,12	0,11
Impôts sur les sociétés	-0,46	-0,17	-0,17
Frais acquisition titres de participation	0,00	-0,92	-0,92
Résultat net	35,85	5,14	2,31
Capacité d'autofinancement	25,89	15,25	10,74
CAF dilué par action	1,03 €	0,90 €	1,34 €
CAF dilué par action avec cessions	2,36 €	1,16 €	1,87 €

Les revenus locatifs ont progressé de 20,3 M€ d'une année sur l'autre pour atteindre 41,5 M€. Cette augmentation se décompose de la manière suivante :

- pour 14 M€ aux loyers des immeubles acquis en 2010 et 2011,
- pour (0,6) M€ aux indexations, renégociations et cessions opérées en 2011,
- pour 6,9 M€ à l'intégration du patrimoine Avenir & Investissement à compter du 11/01/2011.

Les charges immobilières nettes représentent 7,2% des revenus bruts en 2011 contre 5,7% l'exercice précédent.

Cette légère détérioration s'explique par la prise en compte du substantiel patrimoine résidentiel d'Avenir & Investissement en 2011 : le taux de récupération des charges locatives est naturellement moins élevé pour les logements que pour les immeubles tertiaires.

Les charges de structure de l'exercice s'élèvent à 3,01 M€ contre 1,25 M€. Leur maintien à un faible niveau permet à l'EBITDA de se maintenir à un niveau élevé : il représente 85,6% des loyers bruts contre 88,4% l'an dernier.

Au final, le résultat courant s'élève à 19,74 M€ en hausse de 80,8% par rapport à l'exercice précédent.

Parmi les éléments non récurrents, il convient de noter la marge sur cessions immobilières de 22,8 M€ réalisée en grande partie sur le patrimoine d'habitation d'Avenir & Investissement. Le deuxième élément non récurrent significatif concerne les produits sur litiges fiscaux pour 9,4 M€. Ces derniers correspondent à des dénouements favorables de litiges portés par les sociétés Avenir & Investissement et DAB Expansion. Ils ont généré soit un reversement de l'administration soit une reprise de provisions (pour un total net de 3,1 M€).

Après amortissements et frais financiers, le résultat net s'élève à 35,85 M€, en augmentation substantielle par rapport à l'exercice antérieur où il s'élevait à 2,31 M€. Plus significative, la capacité d'autofinancement atteint 25,89 M€ contre 10,74 M€ en 2010. Une fois les cessions réintégrées, cette capacité d'autofinancement s'élève à 59,66 M€ (2,36 €/action).

Charges non déductibles fiscalement

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

RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat net comptable de Terreïs s'élève à 35,77 millions d'euros en 2011, contre 4,07 M€ l'an dernier. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	35 768 342,03
Report à nouveau antérieur	+ 915 806,64
Dotation à la réserve légale	- 1 789 000,00
Bénéfice distribuable	<u>34 895 148,67</u>

Sur la base des actions composant le capital social au 31 décembre 2011, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle la distribution d'un dividende global de 14 322 713,76 €, soit un dividende unitaire de 0,57 €, étant précisé qu'un acompte a déjà été versé le 30 septembre 2011 pour un montant de 0,27 € par action.

En outre, il sera réglé aux actionnaires titulaires d'actions de préférence un dividende précipitaire de 0,18 € par action conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts.

Conformément aux dispositions de l'article 158 du Code Général des Impôts modifié par la loi n°2011-1977 du 28 décembre 2011, seule la fraction du dividende proposé au vote de l'Assemblée Générale provenant de bénéfices non exonérés d'impôt sur les sociétés sera éligible à la réfaction de 40% mentionnée au paragraphe 3.2° dudit article, savoir 0,018 €/action pour le dividende ordinaire et 0,006 €/action pour le dividende précipitaire.

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

Exercice	2008	2009	2010
Montant du dividende global	3 384 827,99 €	3 620 978,78 €	3 857 129,57 €
Montant du dividende unitaire	0,43 €	0,46 €	0,49 €
Montant par action ordinaire éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	0,43 €	0,46 €	0,267 €
Dividende précipitaire global	-	-	88 535,16 €
Montant par action de préférence éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	0,026 €

PERSPECTIVES

En ce début d'année 2012, le marché de l'investissement en bureaux et commerces se cherche.

D'un coté les investisseurs traditionnels (SCPI, compagnies d'assurances) sont de retour à l'acquisition. De l'autre, le marché du crédit reste grippé ce qui élimine nombre d'acquéreurs privés. Le tout, dans un marché peu dynamique.

Plus spécifiquement pour Terreïs, l'objectif annoncé lors de l'augmentation de capital de début 2011 d'atteindre un patrimoine de un milliard d'euros à fin 2012 a été atteint avec une année d'avance.

2012 sera consacrée à la consolidation de la forte croissance de ces deux dernières années, tout en restant à l'affut des opportunités que pourrait offrir le marché parisien. La Société poursuivra ainsi l'objectif de recentrer progressivement son patrimoine vers l'immobilier tertiaire parisien de grande qualité en étudiant également la possibilité de céder son patrimoine de province.

D'un point de vue comptable, sur la base du nouveau périmètre du groupe, les loyers de Terreïs devraient dépasser 56 M€ en année pleine et marquer ainsi, en 2012, une nouvelle progression sensible par rapport au niveau de 2011.

Le marché parisien locatif est quant à lui marqué par la pénurie de locaux disponibles de qualité. Le niveau des loyers dans le QCA ne devrait ainsi pas connaître d'évolution négative. Pour autant, la durée de négociation des nouveaux baux a tendance à s'allonger en ce début d'année.

Dans ces conditions, Terreïs est en mesure d'envisager des loyers annuels de 56 M€ en 2012, en nette progression par rapport au niveau de 2011.

CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

Capital social

Le capital social s'élève à 75 382 704 € et est divisé en 25 127 568 actions de 3 € chacune de valeur nominale dont (i) 24 789 468 actions ordinaires et (ii) 338 100 actions de préférence dont les caractéristiques et droits particuliers sont définis à l'article 11 des statuts.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

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

Droits de vote

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. Les actionnaires disposent donc d'un nombre de droit de vote égal au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Evolution du capital social au cours des trois dernières années

Date	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d'apport, d'émission ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre d'actions
31/12/2009					23 615 079	7 871 693
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

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

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

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

Répartition du capital social et des droits de vote

	31/12/2009		31/12/2010		31/12/2011		13/03/2012	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Ovalto Investissement	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85	13 775 377	54,82	13 803 838	54,94
Jacky Lorenzetti	621 889	7,90	621 889	7,90	628 705	2,50	628 705	2,50
Auto détention	11 787	0,15	4 900	0,06	5 000	0,02	5 100	0,02
Actionnariat salarié	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres porteurs	3 943 931	50,10	3 950 818	50,19	10 718 486	42,66	10 689 925	42,54
Total	7 871 693	100,00	7 871 693	7 871 693	25 127 568	100,00	25 127 568	100,00

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

Franchissements de seuils

Déclarants	Date de l'opération	Franchissement	
Jacky Lorenzetti	10 janvier 2011	5%	à la baisse
Ovalto Investissement	10 janvier 2011	50% et 2/3	à la hausse
Jacky Lorenzetti + Ovalto Investissement	10 janvier 2011	50% et 2/3	à la hausse
Jacky Lorenzetti, Manon Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, François Lopicard + Ovalto Investissement	18 février 2011	2/3	à la baisse

Par suite de la fusion avec le groupe DAB Expansion réalisée le 10 janvier 2011, Jacky Lorenzetti a déclaré avoir franchi individuellement, à la baisse, le seuil de 5% en capital et en droits de vote et Ovalto Investissement a déclaré avoir franchi individuellement, à la hausse, les seuils de 50% et des 2/3 du capital et des droits de vote. Jacky Lorenzetti et Ovalto Investissement ont déclaré avoir franchi de concert, à la hausse, les seuils de 50% et des 2/3 du capital et des droits de vote (avis n° 211C0057 publié par l'AMF).

Par suite de l'augmentation de capital réalisée le 18 février 2011, le concert composé de Jacky Lorenzetti, Manon Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, François Lopicard et la société Ovalto Investissement a déclaré avoir franchi à la baisse les seuils des 2/3 du capital et des droits de vote et détenir 14 929 618 actions de la Société, soit 59,42% du capital (avis n° 211C0288 publié par l'AMF).

Aucun autre franchissement de seuil de participation directe ou indirecte dans le capital de la Société en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce n'a été porté à la connaissance de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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.

En revanche, dans le cadre de l'augmentation de capital, Jacky Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet et la société Ovalto Investissement ont pris l'engagement de conserver leurs titres pendant une durée de 365 jours à compter du 18 février 2011.

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 telle que mentionnée ci-avant rendra difficile sa prise de contrôle.

Capital autorisé et non émis

Date de l'Assemblée	Nature	Durée	Montant maximal (en €)	Montant utilisé (en €)	Montant restant à utiliser (en €)
13/05/2008	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux et/ou de certains mandataires sociaux	38 mois	2% du capital social	(*)	
10/01/2011	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société	26 mois	30 000 000	25 125 978	4 874 022

(*) L'Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2008 avait donné au Conseil d'administration l'autorisation, pendant une durée de 38 mois, de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux et/ou de certains mandataires sociaux dans la limite de 2% du capital social.

Le Conseil d'administration a fait usage, à l'issue de l'Assemblée générale du 13 mai 2008, de la délégation de pouvoirs en attribuant 132 182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des Sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 225-197-2 du Code de Commerce, soit 1,68 % du capital social de l'époque. A la date du présent document de référence, ces 132 182 actions représentent 0,53 % du capital social.

Ces actions gratuites sont affectées d'une période d'acquisition fixée à quatre ans, elle-même suivie d'une période d'incessibilité des actions correspondantes pendant deux ans et assorties d'une condition tenant au maintien du contrat de travail ou du mandat social de l'attributaire concerné au jour de leur attribution définitive.

Effet dilutif des attributions gratuites d'actions

Nombre d'actions au 31/12/2011	25 127 568
Actions gratuites attribuées	132 182
Nombre d'actions après dilution maximale	25 259 750
31/12/2011	
Situation nette consolidée avant dilution	9,16
Situation nette consolidée après dilution	9,11

Au 31 décembre 2011, l'attribution d'actions gratuites a un impact non significatif sur le résultat net par action.

Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 4 mai 2011 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 2011, 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 Crédit Agricole Cheuvreux.

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

	Flux cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	72 642	72 542
Cours moyen de la transaction	12,84 €	12,98 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2011		5 000
Valeur d'achat		12,45
Valeur au 31/12/2011		62 253
Fraction du capital correspondante		0,02%

ADMINISTRATION ET DIRECTION

Composition du Conseil d'administration

Administrateurs	Date de nomination	Expiration du mandat
Jacky Lorenzetti	29/09/2006	2012
Hervé Arditty	29/09/2006	2012
Du Thi Two	31/08/2010	2012
Jacques Ferran	16/03/2010	2012
Fabrice Paget-Domet	13/05/2008	2014
Michelle Pédel	29/09/2006	2012
Emmanuel Pineau	13/05/2008	2014
Jacques Soyer	29/09/2006	2012
Ovalto Investissement	29/09/2006	2012

Les administrateurs indépendants de la Société sont Michelle Pédel, Hervé Arditty, Jacques Soyer et la société Du Thi Two

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société. En revanche il existe un lien capitalistique entre la société Ovalto Investissement et Jacky Lorenzetti ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

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

Directeur général

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

Président

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

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

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs notamment au regard des opérations avec des apparentés mentionnées aux pages 41 et 42 du document de référence.

Rémunération des mandataires sociaux

- Synthèse des rémunérations

	2011	2010
Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	176 653	176 653
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Fabrice Paget-Domet, Directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	159 993	81 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	NA	NA

- Rémunération totale versée au cours de l'exercice 2011 par la Société et le cas échéant par les sociétés contrôlées et contrôlante

	Terreïs	Sociétés contrôlées	Société contrôlante
Jacky Lorenzetti			176 563
Hervé Arditty			
Jacques Ferran			30 000
Yves Thibault			
François Lepicard			24 000
Fabrice Paget-Domet	154 993		
Michelle Pédel			
Emmanuel Pineau			474 772
Jacques Soyer			

- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

		Exercice 2011	Exercice 2010
		Montants dus et versés	Montants dus et versés
Jacky Lorenzetti	rémunération fixe ⁽¹⁾	176 653	176 653
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	TOTAL	176 653	176 653
Fabrice Paget-Domet	rémunération fixe	154 993	81 000
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	TOTAL	154 993	81 000

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

- Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres du Conseil d'administration	Montants versés en 2011	Montants versés en 2010
Hervé Arditty		-
Du Thi Two (Yves Thibault)	5 000	-
François Lepicard	10 000	10 000
Michelle Pédel		10 000
Emmanuel Pineau		-
Jacques Soyer	20 000	10 000
Jacques Ferran	-	-

- Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

Bénéficiaires	Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions à l'origine	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Fabrice Paget-Domet	13/05/2008	57.471	500 K€	13/05/2012	13/05/2014	Néant
Emmanuel Pineau	13/05/2008	34.482	300 K€	13/05/2012	13/05/2014	Néant

Ces mandataires seront tenus de conserver 50% des actions attribuées gratuitement en compte nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

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

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

**Etat récapitulatif agrégé des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier
déclarées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011**

Membres du Conseil d'Administration et personnes liées	Nature de l'opération	Quantité	Montant
François Lepicard	Autre type	5 335	61 352,50
Personne morale liée à Jacques Ferran	Autre type	15 338	176 387,00
Jacky Lorenzetti	Autre type	6 669	76 693,50
François Lepicard	Souscription	13 392	154 008,00
Personnes physiques liées à Emmanuel Pineau	Souscription	19 500	224 250,00
Emmanuel Pineau	Souscription	2 750	31 625,00
Jacques Soyer	Souscription	11 250	129 375,00
Michelle Pédel	Souscription	32 458	373 267,00
Du Thi Two	Souscription	50	575,00
Yves Thibault	Souscription	8 696	100 004,00
Ovalto Investissement	Souscription	2 208 164	25 393 886,00
Personne morale liée à Jacques Ferran	Souscription	94 581	1 087 681,50
Michelle Pédel	Acquisition	655	8 748,29
Ovalto Investissement	Acquisition	41 877	532 770,59

Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux

Jacky LORENZETTI

Président du Conseil d'administration de Terreïs

Adresse professionnelle :
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

Président-Fondateur du groupe Foncia de 1972 à 2008.

Président-Fondateur d'Ovalto Investissement depuis 2000.

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

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe :**

- Président d'Ovalto Investissement
- Président Directeur Général de RCF Rugby
- Président de Château Lilian Ladouys
- Président de Racing Aréna
- Président de Racing Rugby 1882
- Président de Zenlor
- Président de Sea Air
- Représentant de Sea Air au sein de Sea Air Transport
- Représentant de Lorinvest dans Valorisation Patrimoine Foncier
- Gérant de SCEA Château Pédesclaux
- Gérant de Lorinvest
- Gérant de SCI 35 rue Houdan
- Gérant de SCEA Les Claux
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol

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

- Président du Directoire de Foncia Groupe
- Président Directeur Général de Foncia
- Vice-Président du Conseil de Surveillance de Foncia Groupe
- Président de Foncia International
- Président de Foncia Holding G.I.
- Président de Foncia Participations
- Président de Foncia Val d'Anjou
- Administrateur de Foncia Alpes
- Administrateur de Foncia Belcourt
- Administrateur de Foncia Brette
- Administrateur de Foncia Gestion Immobilière IDF
- Administrateur de Foncia Pierre Gestion
- Administrateur de Financière Immobilière Internationale
- Administrateur de Globalimmo.com
- Administrateur de Solutions Financières pour l'Immobilier - Solufimmo
- Gérant de Foncia Auriol
- Gérant de Foncière Europe
- Président de DAB Expansion
- Président de Valorisation Patrimoine Foncier

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général et Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

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 S.C.I. Le Foch
- Gérant de S.C.I. 3BM
- Gérant de S.C.I. La Palmeraie
- Gérant de S.C.I. 6 rue de Chabannes
- Cogérant de S.C.I. Dupaty
- Président de Terreïs Real Estate

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Gérant de Roques
- Gérant de SCI Paget-Domet
- Directeur Général de Valorisation Patrimoine Foncier

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

- Directeur général délégué de Foncia
- Président Directeur Général de Solutions Financières pour l'Immobilier – Solufimmo
- Président de Foncia Valorisation
- Président de Foncia Franchise
- Gérant de JFG

Hervé ARDITTY

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :
52 avenue de l'Europe – 78160 Marly-le-Roi

Ingénieur des Arts et Manufactures (Centrale Paris 1972) et Docteur Ingénieur.

Président Fondateur de la société Photonetics SA de 1984 à 2000.

Fondateur du Groupe Ixcore en 2001, spécialisé notamment dans les technologies optique et acoustique.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Président d'IxCore SAS
- Président de HUB-H SAS
- Gérant d'IxVentures SNC
- Représentant permanent d'IxCore, Président de IxSafe SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président du Conseil de Surveillance d'IxBlue SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président du Conseil de Surveillance d'IxLife SAS
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Tregor Servel
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Pégase
- Gérant d'Ixim Europe
- Gérant d'Ixim Renoir
- Gérant d'Ixim Portzic
- Gérant d'Ixim Altaïs
- Gérant d'Ixim Vergers

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

- Représentant permanent d'IxCore, Président d'IxLife SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président d'IxSea SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxFiber SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président du Conseil de Surveillance d'IxFund SAS
- Président directeur général Hélicoptère Paris Hélicoptère
- Administrateur Sodena
- Administrateur de Tronics Microsystems
- Gérant d'Ixim La Cadière
- Gérant de SCI L'Oasis
- Gérant de GN Titres
- Gérant d'Ixim Vieilles Vignes
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxAir SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxMotion SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxMeca SAS

Yves THIBAUT

Représentant permanent de Du Thi Two

Adresse professionnelle :

96, boulevard Maurice Barrès – 92200 Neuilly sur Seine

Diplômé de l'Ecole des Cadres et des Affaires Economiques de Paris, il commence sa carrière au sein du groupe de l'Union Immobilière-Ucip où il occupe plusieurs postes de direction avant de devenir Directeur d'Unibanque (filiale du Crédit Agricole) en 1982, puis administrateur. Dès 1987, il devient également Chef de mission à l'Inspection du Crédit Agricole.

En 1990, il rejoint l'Union Financière de France, banque spécialisée dans l'épargne long terme, où il exerce jusqu'en 2006, les fonctions de Directeur de l'Immobilier.

Cofondateur de la société Du Thi Two, il en est aujourd'hui le Président et n'exerce aucun autre mandat que celui de représentant permanent de cette société au sein du Conseil d'administration de Terreïs.

Du Thi Two

Administrateur de Terreïs

➤ **Mandat social hors groupe**

Néant

François LEPICARD

Représentant permanent d'Ovalto Investissement et Président du Comité d'Audit de Terreïs

Adresse professionnelle :

24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

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.

➤ **Autre mandat social dans le groupe**

– Gérant de Terreïs Invest

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

– Président du Conseil d'administration de la Société d'Immeubles du Parc des Princes Cours Dupanloup

– Administrateur de RCF Rugby

– Gérant de SCI Ostréa

– Gérant de SCI Valève

➤ **Principaux mandats échus au cours des cinq derniers exercices**

– Directeur général de RCF Rugby

Ovalto Investissement

Administrateur de Terreïs

➤ **Mandat social hors groupe**

– Administrateur de RCF Rugby

Michelle PEDEL

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :
47, avenue George V – 75008 Paris

École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI).

En 1983, elle rejoint l'Office des HLM de la Manche avant d'intégrer le groupe Foncia en 1986. Elle y occupe successivement différents postes, avant de prendre en charge la direction des activités de gestion locative et de location du groupe en tant que Directeur Général Adjoint.

Nommée Directeur Général Délégué de Foncia début 2003, elle occupe ensuite les fonctions de Président Directeur Général de 2005 à 2010 et concomitamment celles de Directeur Général de Foncia Groupe de 2006 à 2010.

Elle est aujourd'hui Présidente d'Ammonitia.

➤ **Mandat social hors groupe**

Présidente d'Ammonitia

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

- Président Directeur Général de Foncia
- Directeur Général de Foncia Groupe
- Président de Foncia FT Gestion
- Vice-président du Conseil de surveillance d'Actions Gérances et Transactions
- Administrateur d'Atlas Aquitaine
- Administrateur de Foncia Carrère Tixador
- Administrateur de Foncia Transaction Location Allorge Dadrier
- Administrateur de Initia
- Administrateur d'Ingénierie Conseil et Assistance – I.C.A.
- Président de Cabinet Docher
- Administrateur de Centre d'Information et de Gestion Immobilière – CIGIM
- Présidente de l'Union Générale Immobilière Parisienne - U.G.I.P

Jacques FERRAN

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

Ecole Hôtelière de Lausanne (Suisse).

Membre de la Direction Générale de Foncia, il a notamment été en charge de la gestion locative jusque juin 2008.

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

- Gérant de SCI du 102 rue du Faubourg Saint Honoré
- Gérant de SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly
- Gérant de SCI Fessard Chartres
- Gérant de SCI du 29 Taitbout Immobilier
- Gérant de SCI Les Fleurs de Damrémont

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Gérant de Société d'Investissement Parlier Ferran
- Cogérant de SCI Le Clos Fanny

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

- Cogérant de SCI Souaré

Emmanuel PINEAU

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

Diplômé de l'ESC Rouen, maîtrise de sciences économiques, membre de la SFAF.

Après 6 ans d'audit chez PriceWaterhouseCoopers, il intègre Détroyat Associés en tant qu'analyste financier.

Début 2000, il devient gérant d'actifs, tout d'abord à la Banque Eurofin puis chez Tocqueville Finance.

En 2007, il rejoint Ovalto Investissement où il est aujourd'hui Directeur Général Adjoint.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Directeur Général de Zenlor
- Gérant de la SCI Vignon 423
- Gérant d'Immogère Conseil
- Cogérant de SCI Pilas

Jacques SOYER

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :
4 rue des Marronniers – 75016 Paris

DESS de Sciences Economiques et DESS de Gestion
Il a effectué toute sa carrière au sein du Groupe Paribas puis de BNP Paribas où il a exercé les fonctions suivantes :

Responsable des Agences de Paris de la Banque Paribas

Directeur Général Adjoint de la Banque Parisienne Internationale

Directeur des Grandes Entreprises et des Institutionnels et membre du Comité Direction Générale du Crédit du Nord

Adjoint du Directeur des Agences de Paris (responsable des Entreprises et des Institutionnels de BNP Paribas) jusqu'en 2005.

Conseiller du Commerce Extérieur de la France de 1996 à 2006.

FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés au marché

Risques liés aux variations du marché immobilier

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

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

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

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

Ainsi, une baisse des loyers de 5%, entraînerait une diminution du résultat de 2 077 K€. Le résultat consolidé du groupe Terreïs au 31 décembre 2011 s'élèverait ainsi à 33 867 K€. La situation nette consolidée au 31 décembre 2011 serait en conséquence ramenée à 228 105 K€. Ce calcul a été effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants.

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.

A fin 2011, Terreïs a vu ses actifs immobiliers estimés 1 085 M€ par les experts. Cette évaluation fait ressortir un taux de rendement moyen de ses bureaux et commerces de 6,50% et un prix de 7 259€/m² pour l'habitation.

Une baisse de 5% du taux de rendement du patrimoine tertiaire (6,18% au lieu de 6,50%) entraînerait une augmentation de la valeur du patrimoine de 45,0 M€ passant ainsi de 1 085,3 M€ à 1 130,3 M€. A l'inverse, une hausse de 5% de ce même taux (6,83% au lieu de 6,50%) entraînerait une diminution de la valeur du patrimoine de 40,7 M€ passant ainsi de 1 085,3 M€ à 1 044,6 M€.

Ces chiffres semblent raisonnables eu égard à la qualité des emplacements et des actifs sous-jacents, en parallèle avec le niveau actuel du marché.

Risques liés à l'environnement économique

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

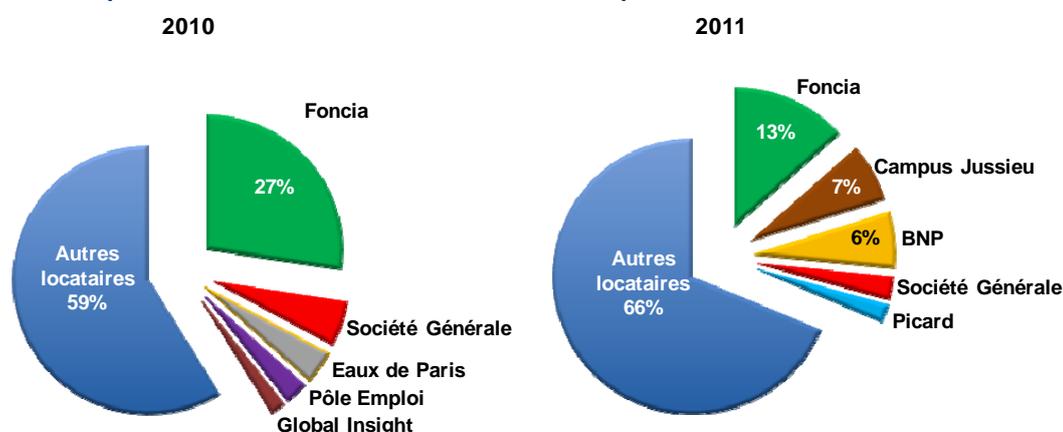
Les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC), sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers de la Société, pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société.

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

Risques liés à l'exploitation

Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Dépendance en termes de chiffre d'affaires sur patrimoine au 31 décembre 2011



Le patrimoine actuel de la Société n'est plus principalement loué aux filiales du groupe Foncia. Le poids du groupe Foncia s'est considérablement réduit tant en termes de loyers (19,2% des loyers quittancés en 2011 contre 36,9% en 2010) qu'en termes de lots occupés (9% en 2011 contre 21 % en 2010 sur la base du patrimoine à fin décembre 2011). Le poids de Foncia s'est à nouveau réduit pour s'élever à 13% des loyers quittancables. A noter que ces chiffres sont le résultat de l'addition de 954 baux, tous indépendants les uns des autres. Il peut donc être considéré que Terreïs dispose d'un portefeuille tertiaire sécurisé et un risque locataire faible et diffus.

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

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

Dans le cadre de son activité locative, la Société a recours à certains sous-traitants et fournisseurs dont la rémunération incombe, selon les termes des contrats de bail en vigueur, au preneur ou au bailleur. Dans le cas où il appartient au preneur de nommer ses sous-traitants et fournisseurs, le bailleur, propriétaire, doit s'assurer de la qualité des prestations fournies au regard des spécificités des différents cahiers des charges, afin de maintenir l'attractivité du bien immobilier tant vis-à-vis du locataire actuel que de tout locataire potentiel.

Risques liés à la réglementation des baux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés aux systèmes d'information

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

Risques liés aux actifs

Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

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

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

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

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

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

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

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

Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La Société fait évaluer son portefeuille d'actifs chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et des recommandations communes CNC/COB de février 2000, aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

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

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

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m2.

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

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

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

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal applicable à une SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter les résultats et la situation financière de la Société et son cours de bourse.

Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'affecter ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation.

Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Risques liés à la Société

Risques liés aux actions de la Société

La Société a conclu un contrat de liquidité avec la société de Crédit Agricole Cheuvreux. Elle lui a confié 300.000 €, charge à ce prestataire d'user de cette trésorerie pour la mission qui lui a été confiée.

A fin décembre 2011, le nombre d'actions auto détenues dans le cadre de ce contrat s'élève à 5.000 actions pour un prix de revient global de 62 258 €. Aussi, toute variation de 10% du cours de l'action Terreïs représenterait un impact de 6 450 € sur les comptes du groupe.

Ce montant équivaut à respectivement moins de 0,02 %, 0,02 % et 0,01% du résultat social, du résultat consolidé et des capitaux propres consolidés de Terreïs à fin 2011.

Au 31 décembre 2011, Jacky Lorenzetti et sa société holding patrimoniale détiennent 57,32 % du capital et des droits de vote. A eux seuls ils peuvent influencer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires.

Fin des risques liés au groupe Foncia

Foncia n'est plus l'unique gestionnaire des biens immobiliers de Terreïs. Depuis le début de l'année 2012, la société Imodam a repris la gestion des biens immobiliers de Paris et la région parisienne. S'agissant de la commercialisation des immeubles appartenant au groupe Terreïs, elle est désormais confiée à Terreïs Real Estate, filiale de Terreïs créée à cet effet.

Par ailleurs, le rôle d'apporteur d'affaires de Foncia s'est considérablement réduit, dans la mesure où au cours de l'exercice écoulé, Foncia n'est intervenu que dans une seule opération sur l'ensemble des opérations d'investissement réalisées en 2011.

Risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'Ovalto Investissement

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

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

Risques liés au niveau d'endettement de la Société

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

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

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la Société a eu recours à l'emprunt pour financer ses acquisitions au cours de l'exercice écoulé. Soucieuse de ne pas subir d'impact négatif sur ses résultats et sa solvabilité future, elle a poursuivi sa politique de couverture systématique à 100% de son risque de taux (hors ligne de crédit). Ainsi les nouveaux emprunts contractés en 2011 ont fait l'objet de contrats de couverture pour leur durée totale, par recours à des swaps de taux. Au global, la dette financière du groupe peut donc être considérée à taux fixe et le coût de financement s'élève à 4,36% à fin 2011 hors ligne de crédit.

(en K€)	Actifs financiers (A)		Passifs financiers (B)		Exposition nette avant couverture (C) = (A) - (B)		Instruments de couverture de taux (D)		Exposition nette après couverture (E) = (C) + (D)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	26 155,6		19 701,2	25 536,2	6 454,4	-25 536,2	-25 536,2	25 536,2	-19 081,7	0,0
De 1 à 5 ans			48 531,2	109 524,2	-48 531,2	-109 524,2	-109 524,2	109 524,2	-158 055,5	0,0
Plus de 5 ans			45 442,0	310 663,5	-45 442,0	-310 663,5	-310 663,5	310 663,5	-356 105,4	0,0
Total	26 155,6	0,0	113 674,4	445 723,9	-87 518,8	-445 723,9	-445 723,9	445 723,9	-533 242,6	0,0

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

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

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

Risques liés à l'importance de ses fonds propres

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

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

Risques de liquidité

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

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

Comme ceux contractés en 2010, les emprunts bancaires contractés en 2011 ont fait l'objet d'une obligation de respecter deux covenants :

- le premier vise à respecter un ratio de DSCR global au niveau groupe : les loyers annuels doivent représenter plus de 1,2 x la somme des intérêts et capital remboursés sur les emprunts en cours.
- le second impose de respecter un ratio de LTV (montant des dettes financières rapportées à la valeur réévaluée des immeubles) de 55% à 65% chaque année.

Terreïs a souscrit une ligne de crédit de 30 millions d'euros depuis le 30 septembre 2011, pour une durée de 3 ans, au taux Euribor 3 mois majoré de 1,05%.

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

Risques de change

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

Risques sur actions

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

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

Faits exceptionnels et litiges

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

Gestion des risques

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

Le comité d'investissement compte notamment parmi ses missions :

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

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

Revue des risques

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent rapport. Ces risques sont actualisés et spécifiques à la Société et son activité.

Assurances et couverture des risques

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

Politique de couverture

La Société fait appel à un des premiers cabinets de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, Assurimo, filiale du groupe Foncia. Un contrat spécifique réservé à la Société avait été bâti par Assurimo pour couvrir les immeubles auprès de la société Swiss Life aux meilleures conditions de garantie. Depuis 2011, la société Swiss Life n'est plus l'unique assureur de la Société.

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

Polices multirisques immeubles

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

Les polices multirisques immeubles souscrites pour les immeubles détenus par la Société présentent, en conséquence, toutes les mêmes garanties.

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

Incendie, foudre, explosion	A concurrence du montant des dommages A concurrence de la valeur à neuf, ou de reconstruction ou de remplacement (pour les dommages aux biens) A concurrence de deux années maximum (pour les pertes de loyers)
Tempête, grêle, neige	A concurrence de la valeur de reconstruction pour les dommages aux biens
Terrorisme, attentats, émeutes, mouvements populaires et vandalisme	A concurrence du montant des dommages vétusté déduite
Dégâts des eaux	A concurrence de 30.490 € (pour les débordements, refoulements, et engorgements des égouts) A concurrence de 7.622 € (pour les infiltrations) A concurrence de la valeur à neuf (pour les dommages aux bâtiments)
Vol	A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour dommages aux biens, vol d'embellissements et installations diverses, détériorations immobilières, ...) A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour vol de biens mobiliers d'une valeur unitaire inférieure ou égale à 20.000 €) A concurrence de 22.867 € (pour vol du fait des préposés ou des copropriétaires)
Bris de glace	A concurrence de la valeur de remplacement (pour glaces, verres, miroiterie, glaces de panneaux solaires ...) A concurrence de 3.049 € (pour frais supplémentaires de pose, maçonnerie, serrurerie, échafaudage ...)
Responsabilité civile	A concurrence de 8.000.000 € par sinistre tous dommages confondus (pour dommages corporels dommages matériels, et dommages immatériels consécutifs) A concurrence de 381.123 € par année d'assurance (pour pollution accidentelle)
Défense et recours	A concurrence de 30.490 €

AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE

Opérations avec des apparentés

Convention de prestations de services avec Ovalto Investissement

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

Nature des missions

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

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

- Assistance financière
 - o Services financiers :

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

- o Relations avec le marché boursier :
Organisation de réunions de présentation des résultats (réunions SFAF),
Préparation de tous documents financiers (document de référence),
Organisation de rencontres investisseurs (road shows),
Préparation des communiqués de presse et avis financiers.

- Assistance juridique

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

Rémunération des missions

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

Durée de la convention

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

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

Mission d'Asset Management avec Roques

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

Nature des missions

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

Cette mission d'Asset Management comprend notamment :

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

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

Rémunération

En rémunération des missions menées à bonne fin, Roques perçoit une rémunération égale à 20% de la marge nette avant impôt sur les sociétés réalisée par Terreïs Valorisation. Au titre de l'année 2011, la rémunération de Roques s'est élevée à 145,3 K€.

Durée de la convention

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

Convention de transfert de garantie

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

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

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

Réciproquement, Terreïs sera, le cas échéant, amenée à reverser aux cédants les compléments de prix résultant des dégrèvements définitifs obtenus.

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.

Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

Risques industriels et environnementaux de l'activité de la Société

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

Ressources humaines

Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto Investissement, l'effectif de la Société s'élève à 5 personnes.

Délais de paiement

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

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Paiement à 30 jours	1 429,9	404,1

Sociétés contrôlées

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

Règles applicables à la modification des statuts

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

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2007	2008	2009	2010	2011
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social	23 615 079	23 615 079	23 615 079	23 615 079	75 382 704
Nombre d'actions	7 871 693	7 871 693	7 871 693	7 871 693	25 127 568
<u>Nombre maxi d'actions futures à créer :</u>		132 182	132 182	132 182	132 182
Par conversion d'obligations					
Par exercice du droit de souscription					
<u>Opérations et résultats de l'exercice</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	3 780 766	5 560 372	10 188 216	18 743 433	39 326 119
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	4 987 717	5 432 651	7 571 611	10 649 193	44 199 536
Impôt sur les bénéfices	12 324	0	0	9 645	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	3 626 916	3 480 151	3 995 143	4 070 607	35 768 342
Résultat distribué au titre de l'exercice (hors dividende précipitaire)	3 148 677	3 384 828	3 620 979	3 857 130	14 322 714(*)
<u>Résultats par action</u>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0,632	0,69	0,96	1,35	1.76
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	0,46	0,44	0,51	0,52	1.43
Dividende attribué à chaque action	0,40	0,43	0,46	0,49	0,57(*)
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen pendant l'exercice	1	3	3	4	4
Montant de la masse salariale de l'exercice	48 654	104 318	152 546	165 350	271 222
Sommes versées au titre des avantages sociaux	20 727	125 435	59 137	65 870	106 121

(*) distribution proposée

ETATS FINANCIERS 2011

COMPTES SOCIAUX 2011	39
Compte de résultat	39
Bilan	40
Annexe aux comptes sociaux.....	41
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	50
COMPTES CONSOLIDES 2011	52
Compte de résultat consolidé	52
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	53
Bilan consolidé	54
Tableau de flux de trésorerie consolidé.....	55
Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	56
Annexe aux comptes consolidés	57
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	76

COMPTES SOCIAUX 2011

Compte de résultat

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010
Production vendue de services	39 326,1	18 743,4
Chiffre d'affaires net	39 326,1	18 743,4
Reprises sur amortissements & provisions, transferts de charges	1 078,6	226,4
Autres produits	1,4	2,4
Produits d'exploitation	40 406,1	18 972,2
Autres achats et charges externes	13 134,1	4 139,2
Impôts, taxes et versements assimilés	537,5	79,6
Salaires et traitements	267,8	165,4
Charges sociales	106,1	65,9
Dotations aux amortissements sur immobilisations	12 681,1	6 284,2
Dotations aux provisions	184,0	256,9
Autres charges	264,3	49,2
Charges d'exploitation	27 175,0	11 040,3
RESULTAT D'EXPLOITATION	13 231,1	7 931,9
Opérations en commun : bénéfice attribué	2 296,2	2 170,7
Opérations en commun : perte supportée	-37,4	
Produits financiers de participations	464,6	578,7
Autres intérêts et produits assimilés	558,0	143,1
Reprises sur provisions et transferts de charges		4,2
Produits nets sur cessions de v.m.p.	101,6	1,1
Produits financiers	1 124,2	727,1
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	12 684,1	6 823,0
Charges financières	-11 559,9	6 823,0
RESULTAT FINANCIER	3 930,1	-6 095,9
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		4 006,7
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 874,7	76,8
Produits exceptionnels sur opérations en capital	31 380,3	1 101,3
Reprises sur provisions et transferts de charges	3 509,6	3,2
Produits exceptionnels	42 764,6	1 181,3
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 991,1	25,9
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8 781,1	1 046,7
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	154,2	35,2
Charges exceptionnelles	10 926,4	1 107,8
RESULTAT EXCEPTIONNEL	31 928,3	73,5
Impôt sur les bénéfices		9,6
BENEFICE OU PERTE	35 768,3	4 070,6

Bilan

ACTIF (en K€)	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2011 Net	31/12/2010 Net
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits similaires	2,8	2,8		
Fonds commercial	3 154,6		3 154,6	
Autres	994,3	496,6	497,7	426,7
Immobilisations corporelles				
Terrains	273 681,5	41,3	273 640,3	94 704,4
Constructions	449 135,6	43 478,7	405 657,0	160 645,2
Autres immobilisations corporelles	7 447,6	1 611,1	5 836,5	660,2
Immobilisations en cours	3 263,6		3 263,6	752,8
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Autres participations	51 565,1		51 565,1	41 624,4
Autres titres immobilisés	48,4		48,4	
Autres immobilisations financières	231,1		231,1	29,1
ACTIF IMMOBILISE	789 524,7	45 630,4	743 894,3	298 842,8
Clients et comptes rattachés	5 329,3	313,9	5 015,4	3 804,0
Autres créances	9 519,6		9 519,6	29 638,7
Valeurs mobilières de placement	20 971,1		20 971,1	310,7
Disponibilités	5 388,3		5 388,3	1 656,1
ACTIF CIRCULANT	41 208,5	313,9	40 894,6	35 409,4
Charges constatées d'avance	733,1		733,1	209,6
Frais émission d'emprunts à étaler	1 297,8		1 297,8	526,6
TOTAL BILAN	832 764,1	45 944,3	786 819,7	334 988,3

PASSIF (en K€)	31/12/2011	31/12/2011
Capital social	75 382,7	23 615,1
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	113 109,5	36 524,6
Ecart de réévaluation	11 546,6	11 546,6
Réserve légale	798,0	594,0
Autres réserves	154,8	154,8
Report à nouveau	-5 865,5	-816,6
RESULTAT DE L'EXERCICE	35 768,3	4 070,6
Provisions réglementées	78,7	55,3
CAPITAUX PROPRES	230 973,1	75 744,5
Provisions pour risques & charges		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	464 079,3	233 503,4
Emprunts et dettes financières divers	8 176,4	3 937,9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 682,2	607,6
Dettes fiscales et sociales	28 699,3	561,2
Autres dettes	53 209,4	20 633,8
DETTES	555 846,6	259 243,9
TOTAL BILAN	786 819,7	334 988,3

Annexe aux comptes sociaux

Faits significatifs

Dans les événements particuliers de l'exercice, il convient de noter les opérations suivantes :

- Fusion-absorption avec DAB Expansion et Avenir & Investissement :

Le 10 janvier 2011, les associés d'Ovalto Investissement, ont décidé d'apporter le groupe DAB Expansion et sa filiale Avenir & Investissement à Terreïs par voie de fusion-absorption.

Cette opération se traduit d'une part, par l'intégration dans le patrimoine de Terreïs de 214,4 M€ d'actifs immobiliers en valeur d'expertise, constitués de 16 immeubles de logements Haussmanniens situés dans l'ouest Parisien et de 3 immeubles de bureaux, et d'autre part, par la création de 8,88 millions de nouveaux titres Terreïs pour rémunérer ces apports, portant le capital à 16,7 millions de titres.

- Augmentation de capital :

La société Terreïs a procédé à une augmentation de capital le 18 février 2011 pour un montant de 96,3 M€ ayant pour objectif de soutenir les futurs projets de croissance du groupe.

Lors de cette augmentation de capital, 8 375 326 actions ont été créées. Après cette opération, le nombre de titres de la société Terreïs est de 25 127 568 actions.

- Fusion Terreïs Participation :

Les sociétés Terreïs Participation et Terreïs ont fusionné le 6 août 2011.

En conséquence, les sociétés Terreïs Rue de la Paix et Terreïs Building AGV, préalablement filiales de Terreïs Participation et propriétaires de deux immeubles dans Paris, deviennent des participations de Terreïs.

- Principales acquisitions actées sur la période :

Lieu	Date d'acquisition	Coût d'acquisition hors frais (M€)
Rue Cambacérès – Paris	13/01/2011	32,4
Rue Galilée - Paris	31/05/2011	6,9
Rue Dr Lombard – Issy les Moulineaux	08/07/2011	36,1
Quai A. Deshaies – Ivry sur Seine	21/07/2011	42,8
Rue d'Anjou – Paris	26/07/2011	17,2
Rue de Volney – Paris	28/07/2011	19,4
Rue Poissonnière – Paris	30/09/2011	112,0
Bd Sébastopol – Paris	28/12/2011	64,8

Règles et méthodes comptables

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 des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Dans le cadre du respect du règlement CRC n°2004-06 du 23 novembre 2004 sur la définition et l'évaluation des actifs, applicable dès le 01/01/05, la Société a retenu la méthode prospective.

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont composées d'usufruits temporaires amortissables linéairement sur 10 ans, de logiciels, du mali technique issu de la fusion avec la société Terreïs Participation et d'un élément incorporel relatif à un contrat de crédit bail pour un immeuble situé rue de Cambrai à Paris.

Le coût d'acquisition du contrat de crédit-bail de l'immeuble sis au 32 de la rue de Cambrai est amorti sur les mêmes principes retenus par la société Terreïs pour l'amortissement de ses actifs immobiliers.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou d'apport pour les acquisitions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2007. Pour les immobilisations acquises avant cette date, elles ont fait l'objet d'une revalorisation au 1^{er} janvier 2007.

Les travaux de remise à niveau de certains immeubles ont été comptabilisés à leur prix de revient.

La ventilation des immeubles de placement en Terrain/Construction est déterminée selon la situation géographique du bien. Les pourcentages utilisés sont les suivants :

	Terrain	Construction
Province	25 %	75 %
Région parisienne	25 %	75 %
Paris	de 35 % à 45 %	de 55 % à 65 %

Immeubles de placement :

	Immeubles anciens	Immeubles neufs
Structure / Gros œuvre	30 à 50 ans	60 à 80 ans
Couverture / Façade	20 ans	30 ans
Agencements techniques	10 ans	20 ans

Autres immobilisations :

Travaux d'agencements et d'aménagements	5 à 10 ans
Matériel de transport	2 ans
Matériel de bureau et matériel informatique	4 ans

Les dépréciations des immeubles de placement sont calculées suivant l'évaluation BNP Real Estate des biens à la date de clôture.

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'évaluation, une dépréciation est constatée.

FRAIS D'ACQUISITION :

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les frais d'acquisition d'immobilisations sont comptabilisés à l'actif du bilan et amortis selon les règles définies pour les immobilisations corporelles.

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

CESSION DU PATRIMOINE :

Au fil des libérations des logements du patrimoine ex Avenir & Investissement, la société Terreïs procède à leur cession. Les valeurs nettes comptables des biens en comptabilité ont été déterminées en fonction des tantièmes des immeubles établis par un architecte début 2011. Il en est de même pour les divers travaux et agencements effectués.

COMPTABILISATION DES RESULTATS 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 le 31 décembre 2011 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Terreïs.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES :

Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les réajustements.

Autres informations

Suite à la fusion-absorption avec DAB Expansion et Avenir & Investissement, la société Terreïs a opté le 10 janvier 2011 pour le régime SIIC à raison des biens immobiliers apportés dans le cadre de ces fusions. Cette option a généré une dette d'impôt de 29 462 820 euros, dont le règlement est étalé sur 4 ans.

La société Terreïs Participation, fusionnée avec Terreïs le 6 août 2011, a également opté pour le régime SIIC le 7 avril 2011 avec une date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Cette seconde option a donné lieu à une imposition de 5 381 454 euros, étalée sur 4 ans.

Compte tenu du règlement du 1^{er} acompte en décembre 2011, la dette d'Exit Tax de la société Terreïs s'élève à 26 133 205 euros au 31/12/2011.

- Distribution d'actions gratuites :

Le Conseil d'administration du 13 mai 2008 a décidé d'attribuer gratuitement 132 182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des Sociétés qui lui sont liées. Les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions à l'issue d'une période d'acquisition de quatre ans à compter de la décision, soit le 13 mai 2012. A l'issue de la période d'acquisition, les bénéficiaires devenus actionnaires auront l'obligation de conserver leurs actions pendant une durée de deux ans. Le Conseil d'administration du 17 décembre 2008 a défini les modalités de cette distribution, savoir ces actions seront émises par voie d'augmentation de capital.

Variation des immobilisations

Immobilisations brutes (en K€)	Valeur brute au 01/01/2011	Acquisitions	Cessions	Autres mouvements	Valeur brute au 31/12/2011
Immobilisations incorporelles (1)	535,0	3 616,7			4 151,8
Immobilisations corporelles	269 540,8	478 376,0	14 388,4		733 528,4
Immobilisations financières	41 653,6	22 710,3	12 519,3		51 844,6
TOTAL	311 729,4	504 702,9	26 907,7		789 524,7

(1) comprend le mali technique suite à la fusion Terreïs Participation pour 3 154 603 euros.

Amortissements et dépréciations (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Montant à la fin de l'exercice
Amortissements					
Immobilisations incorporelles	108,3	391,2			499,4
Immobilisations corporelles	12 618,3	35 343,0	2 987,2		44 974,1
Immobilisations financières	0				0
TOTAL	12 726,5	35 734,2	2 987,2	0	45 473,5
Dépréciations					
Dépréciations des immobilisations corporelles	160 103		3,2		157,0
TOTAL	12 886 622	35 734 206	2 990,4	0	45 630,4

Amortissements dérogatoires (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Montant à la fin de l'exercice
Amortissements dérogatoires	55,3	151,0	127,7		78,7
TOTAL	55,3	151,0	127,7		78,7

Immobilisations nettes (en K€)	valeur nette au 31/12/2011	valeur nette au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	3 652,3	426,7
Immobilisations corporelles	688 397,4	256 762,4
Immobilisations financières	51 844,6	41 653,6
TOTAL	743 894,3	298 842,8

Provisions inscrites au bilan

Nature (en K€)	Montant au début de l'exercice	Apport fusion DAB / Avenir	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations sur comptes clients	344,3	17,6	184,0	232,0	313,9
Dépréciations des titres					
Provisions pour risques					
TOTAL	344,3	17,6	184,0	232,0	313,9

Frais d'émission des emprunts

Nature des provisions (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Frais d'émission des emprunts	526,6	844,0	72,8	1 297,8
TOTAL	526,6	844,0	72,8	1 297,8

Les frais d'émission des emprunts correspondent aux commissions de montage des prêts contractés depuis 2009. La société Terreïs a opté pour l'étalement de ces frais. Ils sont amortis sur la durée des emprunts.

Instruments financiers

La société Terreïs a eu recours à des instruments financiers (SWAP) pour transformer des emprunts souscrits à taux variable en taux fixe. De cette manière, les profits ou les pertes résultant de la réévaluation des instruments de couverture sont comptabilisés en résultat ainsi que les profits et pertes sur les éléments couverts, selon l'option fair value hedge (couverture à la juste valeur).

Créances et dettes

Etat des créances (en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	396,6		396,6
Autres créances clients	4 932,7	4 932,7	
Etat : TVA	210,2	210,2	
Etat : autres impôts taxes et versements assimilés			
Groupe et associés	1 083,7	1 083,7	
Personnel et comptes rattachés	5 903,5	5 903,5	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	2 322,2	2 322,2	
TOTAL	14 848,9	14 452,3	396,6

Etat des dettes (en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	463 805,9	57 626,5	113 832,3	292 347,2
Emprunts et dettes financières divers	8 449,8	273,4		8 176,4
Fournisseurs et comptes rattachés	1 682,2	1 682,2		
Personnel et comptes rattachés	3,8	3,8		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	50,5	50,5		
Etat : Impôt sur les sociétés	26 116,3	8 694,2	17 422,1	
Etat : TVA	772,3	772,3		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	97,6	97,6		
Litige fiscal (1)	15 372,6	15 372,6		
Groupe et associés	36 925,1	24 386,1	3 739,0	8 800,0
Créditeurs divers	2 570,4	2 570,4		
TOTAL	555 846,4	111 533,4	134 989,4	309 323,6

(1) Le groupe DAB Expansion et sa filiale Avenir & Investissement ont été apportés à Terreïs avec d'importants contentieux et contrôles fiscaux non résolus au moment de l'apport.

Les risques en lien avec les litiges fiscaux apportés par DAB Expansion et sa filiale Avenir & Investissement sont intégralement appréhendés dans les comptes à travers le poste « charges à payer » afin de couvrir les décaissements à venir.

Entreprises liées et participations

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	51 600,1
Créances	
Autres créances	5 903,5
Dettes	
Autres dettes	8 382,5
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	2 258,9
Eléments financiers	
Produits de participation	464,6
Charges financières	128,8
Produits financiers	478,8

Charges à payer

Nature des dettes (en K€)	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 012,7
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	252,4
Dettes fiscales et sociales	1 763,3
Autres dettes	1 022,6
TOTAL	4 050,9

Produits à recevoir

Nature des créances (en K€)	Montant
Clients et comptes rattachés	1 873,2
Créances fiscales et sociales	
Trésorerie	12,4
Autres créances	48,6
TOTAL	1 921,7

Charges constatées d'avance

Nature des charges (en K€)	Montant
Intérêts d'emprunts	254,7
Frais généraux	478,4
TOTAL	733,1

Variation des capitaux propres

(en K€)	Montant
Capitaux propres au 31.12.2010	75 744,5
- Réserve légale	204,0
- Report à nouveau	-77,5
Acompte sur dividendes 2011	-6 781,3
Acompte sur dividendes 2010	1 809,8
Distribution de dividendes exercice 2010	-4 070,6
Augmentation de capital	120 704,0
Fusion DAB Expansion et Avenir & Investissement	7 648,5
Résultat de l'exercice	35 858,3
Variation des provisions réglementées	23,4
Capitaux propres au 31.12.2011	231 063,1

Le capital social est composé de 25 127 568 titres d'une valeur nominale de 3 €

Actions propres

	Nombre d'actions	Valeur comptable des titres	Estimation à la fin de l'exercice	Dépréciation
Actions propres détenues au début de l'exercice	4 900	62 560	64 484	0
Achats de l'exercice	72 642			
Ventes de l'exercice	72 542			
Actions propres détenues à la fin de l'exercice	5 000	62 259	64 500	0

Engagements financiers

Engagements reçus :

Les emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers sont principalement garantis par des « privilèges de prêteur de deniers », par des hypothèques et par des cessions de créances de loyers.

Le montant des en cours au 31/12/2011 s'élève à 432 818 911 €.

Promesses d'achat en cours au 31/12/2011 :

Néant

Promesses de vente en cours au 31/12/2011 :

	Montant en K€
Deauville 17 place Morny	330,0
Paris 7 rue Sarasate	462,4
Paris 33 bis rue de Moscou	2 165,0
Paris 7 rue Boucicaut	146,6
Paris 30 rue des Dames	2 320,0
Paris 2 rue Sarasate	450,0
Paris 2 rue O. Roty	925,0
Paris 1 rue Sarasate	807,0
Paris 113 rue de Courcelles	2 451,0
TOTAL	10 057,0

Effectif

Au 31/12/2011, l'effectif est de 5 personnes.

Engagements en matière de retraite et pensions

Néant.

Rémunération des dirigeants

Au cours de l'année 2011, le Directeur Général de la société Terreis a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » une rémunération brute de 154 993 euros.

Liste des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société mais non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Résultat (bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Terreïs Valorisation	37 000	-289 593	100	37 000	37 000	3 419 145		284 728	3 025 834	460 000
SCI 11 à 13 avenue Lebrun	727 000	1 202 865	99,99	14 554 645	14 554 645			1 217 288	3 252 734	
SCI Les Fleurs de Damrémont	15 245	1 334 456	99,90	4 793 364	4 793 364			335 454	431 057	
SCI Fessard Chartres	1 524	50 122	99,50	268 815	268 815	19 896		(21 745)	20 171	
SCI 102 Fbg Saint Honoré	15 245	387 261	99,90	1 842 184	1 842 184			144 507	182 155	
SCI 20 rue Louis Philippe	1 524	348 922	99,00	2 510 124	2 510 124			158 896	213 212	
SCI 29 Taitbout Immobilier	13 339	308 348	99,89	613 244	613 244	13 405		41 103	72 211	
Terreïs Invest	40 000	8 478	100	40 000	40 000	34 022		4 834	0	4 560
Terreïs Real Estate	10 000	0	51,00	5 100	5 100			485 376	1 067 964	
Terreïs Rue de la Paix	1 820 030	7 330 819	100,00	9 070 394	9 070 394	2 006 402		204 754	1 112 773	
Terreïs Building AGV	2 682 790	9 470 486	100,00	11 950 879	11 950 879	28 355		215 013	1 171 782	
SCI Le Foch	1 524	0	99,00	3 322 374	3 322 374	273 688		275 151	362 945	
SCI La Palmeraie	1 000	-13 468	99,00	47 513	47 513	40 106		21 319	58 604	
SCI 3BM	10 000	-6 960	99,90	36 822	36 822			9 342	14 908	
SCI Dupaty	1 524	0	99,00	441 000	441 000			56 146	63 161	
SCI 6 rue de Chabannes	1 524	0	99,00	240 581	240 581	68 461		27 399	35 071	

Détail des transferts de charges

Nature (en K€)	Montant
Frais d'émission des emprunts	844,0
Remboursement formation	2,6
TOTAL	846,6

Honoraires des commissaires aux comptes

Nature (en K€)	Montant
Contrôle légal des comptes	90,0
TOTAL	90,0

Charges exceptionnelles

Nature (en K€)	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,9
Charges sur viagers DAB	9,0
Litiges fiscaux	1 901,2
Dommages et intérêts	80,0
Cessions d'éléments d'actifs	8 764,0
Mali sur rachat actions propres	17,0
Amortissement exceptionnel	3,2
Dotations aux amortissements dérogatoires	151,0
TOTAL	10 926,4

Produits exceptionnels

Nature (en K€)	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5,2
Produits sur viagers ex DAB	0,6
Dégrèvements Taxes Foncières	14,9
Litiges fiscaux	7 854,1
Cessions d'éléments d'actifs	31 355,4
Reprise d'amortissement exceptionnel	3,2
Reprise provision pour risques et charges	3 378,7
Reprise sur amortissements dérogatoires	127,7
Boni sur rachat actions propres	24,9
TOTAL	42 764,6

Crédit Bail

La société Avenir & Investissement a racheté en date du 23 avril 1999, à effet au 1^{er} avril, un contrat de crédit bail immobilier concernant un immeuble de locaux commerciaux situé au 32 rue Cambrai à Paris 10^{ème} arrdt. La société Terreïs a repris ce contrat de crédit bail en fusionnant avec Avenir & Investissement le 10 janvier 2011.

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

- Date de fin de contrat : 31/12/2018
- Durée du crédit bail : 12 ans
- Taux d'intérêts : Euribor 3 mois
- Redevances trimestrielles restant à payer au 31/12/2011 : 28
- Valeur d'origine des biens pris en crédit bail : 7 622 451 €
- Valeur résiduelle : 1 €

Retraitement du crédit bail :

(en K€)	Valeur du bien	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Cumul à la fin de l'exercice
Terrain Cambrai	2 667,9	0	0	0
Immeuble Cambrai	4 954,6	2 271,8	130,1	2 401,9
TOTAL	7 622,5	2 271,8	130,1	2 401,9

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

II – JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note IMMOBILISATIONS INCORPORELLES de l'annexe précise la nature de ces biens inscrits à l'actif à la clôture de cet exercice et leur mode de dépréciation.
- la note CESSION DU PATRIMOINE de l'annexe expliquant les modalités de détermination des valeurs nettes comptables des actifs cédés.
- la note INSTRUMENTS FINANCIERS de l'annexe expose la nature et les modalités d'évaluation des instruments financiers auxquels a souscrit la société.

Dans le cadre de notre appréciation du bien fondé de la méthodologie mise en œuvre et du caractère raisonnable des estimations, nous avons été conduits à examiner, en tant que de besoin, et à apprécier, les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations ainsi que les données utilisées par la société pour la constatation des valeurs indiquées.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou de changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Fait à Paris, le 28 mars 2012
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly
Jean-Fabrice SUBIAS Christian ALIBAY

COMPTES CONSOLIDES 2011

Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Loyers bruts	1	41 539,6	28 876,9	21 240,2
Charges locatives refacturées		7 155,7	4 344,6	2 696,9
Charges locatives réelles		-9 109,6	-6 061,8	-3 216,0
Charges locatives supportées	2	-1 953,9	-1 717,2	-519,1
Autres produits et charges d'exploitation		-198,8	-11,6	11,6
Total des produits nets d'activité		39 386,9	27 148,1	20 709,5
Honoraires de gérance et location	3	-1 036,2	-1 511,4	-689,0
Charges de personnel	4	-911,5	-519,5	-519,5
Charges externes	5	-1 552,1	-781,2	-623,7
Impôts et taxes		-347,5	-95,8	-90,4
Dotations aux amortissements		-15 852,6	-9 377,5	-7 703,7
Dotations nettes aux provisions		51,9	-161,6	-161,6
Résultat opérationnel courant		19 739,0	14 701,2	10 921,6
Frais d'acquisition sur titres de participations			-921,7	-921,7
Plus ou moins value sur actifs cédés	6	22 801,9	726,3	726,3
Autres produits et charges opérationnels	7	9 367,9	124,1	107,9
Résultat opérationnel		51 908,8	14 629,8	10 834,1
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		101,6	201,3	6,0
Coût de l'endettement financier		-15 691,9	-9 523,3	-8 361,3
Coût de l'endettement financier		-15 590,3	-9 322,0	-8 355,4
Charge d'impôt	8	-464,5	-170,3	-170,3
Résultat net		35 854,0	5 137,6	2 308,4
Part du groupe		35 616,1	5 137,6	2 308,4
Intérêts minoritaires		237,8		
Résultat net de base par action	9	1,42 €	0,31 €	0,29 €
Résultat net dilué par action	9	1,41 €	0,30 €	0,29 €

Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Résultat net	35 854,0	5 137,6	2 308,4
Ecarts de conversion			
Réévaluation des instruments dérivés de couverture			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Réévaluation des immobilisations			
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies			
Quote part des résultats comptabilisés en capitaux propres			
Impôts			
Total des gains ou pertes comptabilisés en capitaux propres	0,0	0,0	0,0
Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	35 854,0	5 137,6	2 308,4
dont part du Groupe	35 616,1	5 137,6	2 308,4
dont part des intérêts minoritaires	237,8		

Bilan consolidé

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
<u>Actifs non courants :</u>				
Immobilisations incorporelles	10	477,8	545,8	404,0
Immeubles de placement	11	811 921,6	466 958,2	381 632,0
Travaux en cours		3 292,2	781,3	781,3
Autres actifs non courants	12	7 680,7	22 788,5	2 583,8
Actifs d'impôts non courants			290,0	80,4
Total actifs non courants		823 372,2	491 363,8	385 481,4
<u>Actifs courants :</u>				
Actifs destinés à être cédés	13	5 974,1	2 914,7	2 914,7
Clients et comptes mandants	14	4 403,4	3 211,9	3 045,4
Autres actifs courants	15	876,4	4 157,9	3 030,0
Actifs financiers à la juste valeur		13 559,4	9 668,5	248,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 246,2	3 285,5	2 773,7
Total actifs courants		30 059,4	23 238,5	12 012,4
TOTAL ACTIF		853 431,6	514 602,3	397 493,8
<u>PASSIF (en K€)</u>				
<u>Capitaux propres :</u>				
Capital émis		75 382,7	50 256,7	23 615,1
Primes		113 237,0	44 471,0	36 524,6
Autres réserves		5 676,4	10 732,0	9 928,4
Titres en autocontrôle	16	-62,3	-62,6	-62 6
Résultat de l'exercice		35 616,1	5 137,3	2 308,4
Intérêts minoritaires		242,7		
Total des capitaux propres		230 092,6	110 534,5	72 313,9
<u>Passifs non courants :</u>				
Emprunts et dettes financières à long terme	17	515 321,9	253 300,0	224 029,2
Impôts de sortie (part à long terme)	18	20 506,8	31 037,1	8 951,9
Provisions à long terme			3 378,7	
Total des passifs non courants		535 828,7	287 715,8	232 981,1
<u>Passifs courants :</u>				
Fournisseurs et comptes rattachés		2 196,5	2 480 4	2 308,3
Dépôts reçus		10 387,4	7 149,3	6 122,1
Emprunts à court terme	17	47 127,0	79 683,3	79 236,2
Impôt de sortie (part à court terme)	18	10 253,4	10 345,3	2 983,6
Autres passifs courants	19	17 546,0	16 693,4	1 548,6
Total des passifs courants		87 510,3	116 351,7	92 198,8
TOTAL PASSIF		853 431,6	514 602,0	397 493,8

Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Résultat net consolidé	35 854,0	5 137,5	2 308,3
Dotation nette aux amortissements et provisions	12 546,6	9 402,9	7 729,0
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites	287,5	288,3	288,3
Frais liés aux acquisitions de titres de participation		921,7	921,7
Plus et moins values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	-22 801,9	-504,7	-504,7
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	25 886,2	15 245,6	10 742,6
Coût de l'endettement financier net	15 590,3	9 829,1	8 360,2
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	464,5	-51,3	-51,3
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	41 941,0	25 023,4	19 051,5
Impôts versés	-384,8	-241,3	-241,3
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-2 209,0	11 790,0	10 534,7
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)	39 347,22	36 572,1	29 344,9
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-375 852,5	-147 889,1	-146 936,3
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-2 985,2	-374,4
Variation liée aux promesses d'achat		-2 503,9	-2 503,9
Encaissements liés aux actifs cédés	33 776,5	37 040,1	4 251,6
Variation des prêts et avances consentis	-40,6	-5,6	-5,6
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	-2 150,3	-20 199,7	
Incidence des variations de périmètre (1)	21 063,3		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	-323 203,7	-136 543,4	-145 568,6
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :	94 062,4		
Achats et ventes actions propres	0,3	61,8	61,8
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-8 915,6	-3 850,9	-3 697,1
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-5,0	-12,6	-12,6
Variation de la ligne de crédit	-37 033,5	27 028,1	27 028,1
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	257 500,0	109 000,3	109 000,3
Remboursements d'emprunts	-19 245,7	-14 226,8	-7 615,0
Intérêts financiers nets versés	-15 263,8	-9 761,2	-8 291,3
Autres flux liés aux opérations de financement	28 542,5	1 214,0	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	299 641,6	109 452,7	116 474,2
Variation de la trésorerie (D) = (A + B + C)	15 785,1	7 181,1	250,3
Trésorerie d'ouverture	3 020,5	3 542,2	2 770,0
Trésorerie de clôture	18 805,6	13 023,6	3 020,5
Autres actifs financiers à la juste valeur	13 559,4	10 105,5	248,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 246,2	2 918,0	2 772,0
Trésorerie	18 805,6	10 023,5	3 020,5

(1) Imputation de 5 199,7 K€ correspondant à la trésorerie non disponible issue de l'apport Avenir & Investissement conformément aux recommandations de l'AMF.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K€)	Capital	Primes	Auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2009	23 615,1	36 524,6	-124,4	13 390,2	73 405,5	289,0	73 694,5
Dividendes (solde 2009)				-1 887,3	-1 887,3		-1 887,3
Dividendes (acompte 2010)				-1 809,8	-1 809,8		-1 809,8
Opérations sur capital et affectation du résultat en réserves				4 892,4	4 892,4		4 892,4
Impact actions gratuites				288,3	288,3		288,3
Titres en auto contrôle			61,8		61,8		61,8
Résultat net de la période				2 308,4	2 308,4		2 308,4
Variation de périmètre				-4 946,2	-4 946,2	-289,0	-5 235,2
Capitaux propres au 31/12/2010	23 615,1	36 524,6	-62,6	12 236,6	72 313,8	0,0	72 313,8
Dividendes (solde 2010)				-2 134,2	-2 134,2		-2 134,2
Dividendes (acompte 2011)				-6 781,3	-6 781,3		-6 781,3
Impact des fusions	26 641,6	7 775,9		2 067,9	36 485,4		36 485,4
Augmentation de capital	25 126,0	68 936,4			94 062,4		94 062,4
Impact actions gratuites				287,5	287,5		287,5
Titres en auto contrôle			0,3		0,3		0,3
Résultat net de la période				35 616,1	35 616,1	237,8	35 854,0
Variation de périmètre						4,9	4,9
Capitaux propres au 31/12/2011	75 382,7	113 237,0	-62,3	41 292,5	229 849,9	242,7	230 092,6

Annexe aux comptes consolidés

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

Principes comptables

TEXTES APPLIQUES

Les comptes consolidés semestriels du groupe Terreïs sont établis au 31 décembre 2011 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n° 1606 / 2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 13 mars 2012 et seront soumis à l'assemblée générale au plus tard le 29 juin 2012. Les états financiers consolidés publiés par le groupe au 31 décembre 2010 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

- 1) Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2010, l'application des normes et interprétations suivantes n'a pas eu d'incidence significative sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation, ni sur les états financiers du Groupe :
 - a. IAS 24 : Informations relatives aux parties liées ;
 - b. Améliorations annuelles (publiées en mai 2010 par l'IASB) portées à différentes normes ;
 - c. Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.
- 2) Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2009, les normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire sur l'exercice 2010, ont été mises en œuvre par le Groupe :
 - a. L'application, au 1^{er} janvier 2010, de la norme IFRS 3 révisée relative aux « Regroupements d'entreprises » a eu des impacts sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation présentée dans la partie E.
La norme IFRS 3 a été appliquée de manière prospective, pour les opérations de regroupement d'entreprises postérieures au 1^{er} janvier 2010.
 - b. L'application des normes et interprétations suivantes au 1^{er} janvier 2010 n'a pas eu d'incidence significative sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du Groupe :
 - i. Améliorations annuelles publiées par l'IASB en avril 2009 portant sur différentes normes ;
 - ii. Améliorations publiées par l'IASB en mai 2008 portant sur les normes IFRS 1 et IFRS 5.
 - c. Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

BASE D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

- Recours d'expertise pour les immeubles de placement :

Il est procédé chaque année à la clôture de l'exercice à une évaluation par un expert indépendant des actifs immobiliers.

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

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

Cette évaluation peut conduire à la constatation de provisions pour dépréciation.

- Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs :

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique et juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

METHODES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés du groupe Terreïs regroupent les états financiers de Terreïs SA et de ses filiales. 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 en totalité.

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

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

- Ecarts d'acquisition :

La différence constatée entre le coût d'acquisition des titres d'une société consolidée (incluant tous les coûts directement rattachables à l'acquisition) et la part acquise dans ses capitaux propres, retraités selon les principes du groupe à la date d'entrée dans le périmètre de consolidation, est affectée à la valorisation des actifs corporels.

La valeur des écarts d'acquisition éventuels est analysée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur actuelle est inférieure à leur valeur nette comptable. Dans un délai de douze mois, ces écarts d'acquisition peuvent faire l'objet d'une affectation compte tenu de la juste valeur des actifs et passifs des entreprises concernés à la date d'entrée dans le périmètre.

INFORMATIONS SECTORIELLES

Conformément à la norme IFRS 8, l'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du management du groupe.

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.

REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'une acquisition de titres, entrant dans le champ d'application des regroupements d'entreprise ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée.
- L'acquisition des actifs isolés, répondant à la définition d'immeubles de placement, par une entité juridique, est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.

Selon les IFRS 3 révisées, tous les regroupements d'entreprises doivent être comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. Seuls les regroupements d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun, exclus du champ d'IFRS, sont comptabilisés aux valeurs comptables.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente). L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Lors de rachat d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le groupe, l'écart constaté entre le prix d'acquisition et la quote-part d'intérêt acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition, est porté en écart d'acquisition en totalité.

La Société dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

- Opérations de regroupements d'entreprises réalisés à partir du 1^{er} janvier 2010 :

Les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3 révisée qui diverge de la norme IFRS 3 sur les principaux points suivants :

- la comptabilisation de la participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ;
- la contrepartie transférée comprenant de manière obligatoire les compléments de prix évalués à leur juste valeur ;
- la comptabilisation du goodwill ou du produit, à la date d'acquisition, comme étant la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur ;
- la comptabilisation des frais d'acquisition en charge.

Le mode de comptabilisation des variations de périmètre a, en parallèle, également été modifié par la norme IAS 27 révisée, notamment :

- toute variation du pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat ;
- les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- Usufruits temporaires :

Les usufruits temporaires représentent un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

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.

- Crédit bail :

Le coût d'acquisition des contrats de crédit bail est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme. Ces biens immobiliers sont détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

- Coût d'entrée des immeubles de placement :

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

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

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

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

Les amortissements ont été calculés sur la base de la juste valeur des immeubles, soit à leur date d'acquisition pour les immeubles et parts de SCI acquis depuis le 1^{er} janvier 2007, soit lors de la réévaluation réalisée au 31 décembre 2006 pour les immeubles et parts de SCI existants à cette date. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités suivantes :

	Immeubles anciens	Immeubles neufs
Structure / Gros œuvre	30 à 50 ans	60 à 80 ans
Couverture / Façade	20 ans	30 ans
Agencements techniques	10 ans	20 ans

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

- Travaux :

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

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

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

ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

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

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

Pour le groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié sont classés en actifs non courants destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

-
- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente,
 - l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

CREANCES CLIENTS

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

TRESORERIE ET EQUIVALENTS

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 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.

CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. La plupart des baux ne prévoient ni franchise, ni progressivité.

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

RESULTAT 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, soit en l'espèce par l'impact de la distribution d'actions gratuites décidées en 2008.

IMPOT SUR LES BENEFICES

Les sociétés du groupe Terreïs bénéficient du régime fiscal spécifique aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC) à l'exception de Terreïs Valorisation et Terreïs Real Estate 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 le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

- Régime de droit commun :

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

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

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

Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales n'ayant pas opté pour le régime SIIC, mises en équivalence ou intégrées selon la méthode proportionnelle, un passif d'impôt différé est comptabilisé sauf :

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

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

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

- Contribution à la valeur ajoutée des entreprises :

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

PROVISIONS

- Provision pour risques et charges :

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

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

- Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés :

Au 31 décembre 2011, le groupe emploie huit personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS TERREÏS

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions donnent lieu à enregistrement d'une charge au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. Pour les plans soumis à des conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

EMPRUNTS BANCAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

- Dettes financières :

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Conformément à la norme IAS23, les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières et sont étalés linéairement sur la durée des emprunts concernés.

-
- Instruments dérivés et comptabilité de couverture :

Le groupe a eu recours à des instruments financiers uniquement pour transformer des emprunts souscrits à taux variable en taux fixe.

DEFINITION DE L'ACTIVITE 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.

Evènements significatifs de l'exercice

- Fusion – absorption avec DAB Expansion et Avenir & Investissement réalisée le 10 janvier 2011 :

Dans le but de rassembler au sein de Terreïs l'ensemble des biens immobiliers détenus par Ovalto Investissement et d'en faire son véhicule d'investissement immobilier privilégié, il a été décidé d'apporter le groupe DAB Expansion et sa filiale Avenir & Investissement à Terreïs, par voie de fusion-absorption.

Les Assemblées Générales des différentes structures ont ratifié cette opération le 10 janvier 2011, se traduisant par :

- l'intégration dans le patrimoine de Terreïs de 214,4 M€ d'actifs immobiliers en valeur d'expertise, constitués de 16 immeubles de logements haussmanniens situés dans les meilleurs arrondissements de l'ouest Parisien et de 3 immeubles de bureaux,
 - la création de 8,87 millions de nouveaux titres Terreïs pour rémunérer ces apports, portant le capital à 16,7 millions de titres.
- Augmentation de capital le 18 février 2011 pour un montant de 96,3 M€ :

L'augmentation de capital a eu notamment pour objectif de soutenir les futurs projets de croissance et d'affirmer le statut boursier du titre par un élargissement significatif du flottant et un accroissement de la liquidité du titre.

- Acquisitions actées de la période :

Au cours de l'exercice 2011, la société Terreïs a acquis les biens suivants :

Lieu	Coût d'acquisition hors frais (M€)
Paris IX – 22 rue Cadet	0,7
Paris VI – 7 rue de l'Ancienne Comédie	0,8
Paris IX – 14 boulevard des Capucines	3,6
Paris VIII – 116 rue la Boétie / 44 rue de Ponthieu	4,9
Paris XVI – 19 rue Galilée	6,9
Paris VIII – 51 rue d'Anjou	17,2
Paris II – 14 / 16 rue Volney	20,9
Paris VIII – 11 bis rue Roquépine / 14 rue Cambacérès	32,4
Paris I – 31 / 39 boulevard Sébastopol	64,8
Paris IX – 14 / 16 boulevard Poissonnière / 4 rue Rougemont / 7 rue Bergère	112,0
<i>Sous-total Paris</i>	264,2
Toulouse – 32 / 34 rue Louis Eydoux / 45 route de Narbonne	N/S
Plessis Robinson – 2 avenue Léon Blum / 2 avenue du Président Allende	0,8
La Rochelle – 15 rue Dupaty / Avenue du Lazaret / Galerie des Minimes	0,9
Issy les Moulineaux – 17 / 19 place de la Résistance	36,1
Ivry sur Seine – 60 / 61 quai Auguste Deshaies / 1 / 3 rue Galilée	42,8
<i>Sous total Région Parisienne & Province</i>	80,6
Total général hors droits	344,7
Droits	24,4
Total général droits inclus	369,2

- Arbitrages sur le patrimoine :

Au fil de l'eau des libérations, la société Terreïs étudie l'opportunité de les relouer ou de les céder. Au cours de l'exercice, le montant des cessions s'est élevé à 34,4 M€.

Périmètre de consolidation

Le périmètre au 31 décembre 2011 est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siret	% intérêt
SAS Terreïs Valorisation	20/09/2006	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	100,00%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	100,00%
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	100,00%
SCI 102 rue du Fbg Saint Honoré	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	100,00%
SCI Fessard – Chartres	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	100,00%
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	451 895 940	100,00%
SCI 3 BM	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	488 799 032	100,00%
SCI 6 rue de Chabannes	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	322 452 483	100,00%
SCI Le Foch	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	381 898 170	100,00%
SCI La Palmeraie	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	428 970 712	100,00%
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	3 rue de Londres - Paris	501 560 023	100,00%
SCI Dupaty	27/02/2008	11/15, avenue Lebrun - Antony	318 734 324	100,00%
SAS Terreïs Building AGV	25/11/2010	25 rue Marbeuf - Paris	428 115 083	100,00%
SAS Terreïs Rue de la Paix	25/11/2010	25 rue Marbeuf - Paris	428 115 695	100,00%
SAS Terreïs Real Estate	01/01/2011	25 rue Marbeuf - Paris	529 674 426	51,00%

Par rapport au 31 décembre 2010, le groupe Terreïs a pris une participation dans la SAS Terreïs Real Estate, société nouvellement créée. La société Terreïs Real Estate a pour principale vocation de vendre et louer les lots résidentiels et tertiaires du patrimoine Terreïs.

Il convient également de noter que suite aux diverses restructurations du sous groupe Terreïs Participations, le groupe Terreïs détient dorénavant en direct les deux sociétés porteuses des immeubles à savoir Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix. Auparavant, ces deux sociétés étaient détenues en direct par Terreïs Participations. Les sociétés Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix seront fusionnées à Terreïs au cours du premier semestre 2012.

Les Sociétés Civiles Immobilières et le sous groupe Terreïs Participation ont une activité de location d'immeubles. La société Terreïs Valorisation (SAS) a une activité de marchand de biens. La société Terreïs Invest a pour unique objet la centralisation des parts orphelines des Sociétés Civiles Immobilières.

Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Chiffre d'affaires et information sectorielle

<u>Par nature :</u>		Bureaux	Commerces	Bureaux / Commerce	Habitations et autres	Total
31/12/2011	Loyers (K€)	25 898,6	7 059,4	2 237,8	6 343,8	41 539,6
	En pourcentage	62%	17%	6%	15%	100%
31/12/2010 pro forma	Loyers (K€)	14 461,4	5 093,4	2 263,1	7 059,1	28 876,9
	En pourcentage	50%	18%	8%	24%	100%
31/12/2010	Loyers (K€)	12 335,3	5 093,4	2 263,1	1 548,5	21 240,2
	En pourcentage	58%	24%	11%	7%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Total
31/12/2011	Loyers (K€)	27 307,3	7 853,2	6 379,1		41 539,6
	En pourcentage	66%	19%	15%		100%
31/12/2010 pro forma	Loyers (K€)	18 370,5	4 056,2	6 400,2	50,1	28 876,9
	En pourcentage	64%	14%	22%	n/s	100%
31/12/2010	Loyers (K€)	11 655,5	4 056,2	5 478,4	50,1	21 240,2
	En pourcentage	55%	19%	26%	n/s	100%

Note 2. Charges locatives

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxe sur les bureaux en Ile-de-France et taxes foncières) qui sont par nature refacturables aux locataires en fonction de l'occupation effective des locaux.

Comparatif entre le 31/12/2011 et le 31/12/2010 pro forma :

(en K€)	31/12/2011			31/12/2010 pro forma		
	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	7 089,2	-8 678,8	-1 589,5	4 344,6	-5 990,5	-1 645,9
Entretien et réparations	66,5	-430,8	-364,3	0,0	-71,3	-71,3
Total	7 155,7	-9 109,6	-1 953,9	4 344,6	6 061,8	-1 717,2

Comparatif entre le 31/12/2010 pro forma et le 31/12/2010 :

(en K€)	31/12/2010 pro forma			31/12/2010		
	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	4 344,6	-5 990,5	-1 645,9	2 696,9	-3 144,7	-447,8
Entretien et réparations	0,0	-71,3	-71,3		-71,3	-71,3
Total	4 344,6	6 061,8	-1 717,2	2 696,9	-3 216,0	-519,1

Note 3. Honoraires de gérance et location

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Honoraires de gérance	-801,4	-873,6	-389,9
Honoraires de location	-234,7	-637,8	-299,1
Total	-1 036,2	-1 511,4	-689,0

Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 31 décembre 2011, la société Terreïs emploie huit personnes.

Distribution d'actions gratuites : Le Conseil d'Administration de Terreïs du 13 mai 2008 a décidé d'attribuer gratuitement 132.182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées. Les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions à l'issue d'une période d'acquisition de quatre ans à compter de la décision, soit le 13 mai 2012. A l'issue de la période d'acquisition, les bénéficiaires devenus actionnaires auront l'obligation de conserver leurs actions pendant une durée de deux ans. Le Conseil d'Administration du 17 décembre 2008 a opté pour la création de nouveaux titres à la date définitive d'attribution.

Par conséquent, les comptes consolidés au 31 décembre 2011 tiennent compte d'une charge de 287,5 K€ constatée en contrepartie du poste de réserve « attribution d'actions gratuites » conformément à la norme IFRS 2 imposant la comptabilisation à leur juste valeur des avantages accordés aux bénéficiaires dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites. Le cours de bourse de l'action Terreïs à la date de décision d'attribution d'actions était de 8,70 euros par action. Compte tenu du faible nombre de bénéficiaires, aucun taux de turn over de la population concernée n'est appliqué.

Note 5. Charges externes

Ce compte regroupe :

- les frais généraux (loyers, téléphone ...),
- les charges d'honoraires non refacturables aux locataires,
- les prestations comptables, juridiques et financières qui sont sous-traitées,
- les jetons de présence.

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Frais généraux	-732,1	-193,0	-107,9
Honoraires	-421,7	-444,6	-372,2
Prestations comptables, juridiques et financières	-333,3	-108,6	-108,6
Jetons de présence	-65,0	-35,0	-35,0
Total	-1 552,1	-781,2	-623,7

Note 6. Plus ou moins value sur actifs cédés

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Prix de cession	34 473,6	4 251,6	4 251,6
Valeur nette comptable	-11 671,6	-3 525,3	-3 525,3
Total	22 801,9	726,3	726,3

Les plus values sur actifs cédés sont essentiellement liées aux arbitrages effectués sur le patrimoine d'habitation.

Note 7. Autres produits et charges opérationnels

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Litiges fiscaux	9 329,6		
Autres	39,3	124,1	107,9
Total	9 367,9	124,1	107,9

Les produits sur litiges fiscaux correspondent à des dénouements favorables de litiges repris des sociétés Avenir & Investissement et DAB Expansion ayant entraîné soit un reversement de l'Administration fiscale soit une reprise nette de provision pour un montant de 3 391,9 K€.

Note 8. Impôt sur les sociétés

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Impôts exigibles	-384,8	-169,7	-169,7
Impôts différés	-79,7	-0,6	-0,6
Total	-464,5	-170,3	-170,3

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

(en K€)	31/12/2011
Résultat net	35 854,0
Charge d'impôt	-464,5
Résultat avant impôt	36 318,5
Taux d'imposition théorique	33,33%
Total charge d'impôt théorique	-12 106,2
Exonération liée au régime SIIC	-8 748,1
Impact litige fiscal	-3 128,0
Autres	-234,5
Total charge d'impôts réelle	-464,6

Note 9. Résultat net par action

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Résultat net consolidé part du Groupe	35 616,1	5 137,6	2 308,4
Résultat net par action	1,42 €	0,31 €	0,29 €
Résultat net dilué par action	1,41 €	0,30 €	0,29 €

	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Nombre d'actions à la clôture (A)	25 127 568	16 752 242	7 871 693
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture (B)	5 000	4 900	4 900
Nombre d'actions gratuites en cours à la clôture (C)	132 182	132 182	132 182
Nombre total d'actions en circulation à la clôture (A)-(B) = D	25 122 568	16 747 342	7 866 793
Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle (D)+(C)	25 254 750	16 879 524	7 998 975

Notes au bilan consolidé

Note 10. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2010	Impact fusions	Acquisitions	Cessions	31/12/2011
Usufruits temporaires	507,0				507,0
Crédit bail		458,7			458,7
Autres		3,5			3,5
Total valeurs brutes	507,0	462,2			969,2
	31/12/2010	Impact fusions	Dotation	Reprise	31/12/2011
Amortissement usufruits temporaires	-103,0		-50,8		-153,8
Amortissement crédit bail		-316,8	-17,3		-334,1
Autres		-3,5			-3,5
Total amortissements	-103,0	-320,3	-68,0		-491,4
Total valeurs nettes	404,0				477,8

Note 11. Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2010	Variation de périmètre	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2011
Immeubles de placement	400 257,0	109 412,4	369 183,9	-11 914,3	-574,0	866 365,0
Total valeurs brutes	400 257,0	109 412,4	369 183,9	-11 914,3	-574,0	866 365,0
	31/12/2010	Variation de périmètre	Dotation	Reprise	Autres (1)	31/12/2011
Amort. immeubles de placement	-18 464,94	-24 086,1	-15 670,3	3 020,0	914,8	-54 286,5
Dépr. immeubles de placement	-160,1			3,2		-156,9
Total amortissements	-18 625,0	-24 086,1	-15 670,3	3 023,2	914,8	-54 443,4
Total valeurs nettes	381 632,0					811 921,6

(1) Le poste se décompose de la manière suivante :

- reclassement du poste « immeubles de placement » au poste « actifs destinés à être cédés » des lots sous promesses au 31.12.2011 et représentant un montant de 2 591,8 K€,
- réalisation au cours de l'exercice d'agencements sur le patrimoine pour 2 325,6 K€,
- réception d'indemnités minorant les prix d'acquisition pour 90 K€,
- reclassement des cessions internes du poste « actifs destinés à être cédés » au poste « immeubles de placement » pour 697 K€.

Note 12. Autres actifs non courants

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	294,2	45,8	45,8
Avances sur acquisitions versées aux notaires		2 536,0	2 536,0
Equivalents de trésorerie non disponibles	7 350,1	20 199,7	
Autres	36,4	7,0	2,0
Total	7 680,7	22 788,6	2 583,8

NB : A compter du 1^{er} janvier 2011, les travaux en cours ont été reclassés sur une ligne distincte du bilan.

Note 13. Actifs destinés à être cédés

(en K€)	31/12/2010	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2011
Actifs destinés à être cédés	2 914,7	2 760,5	-1 595,9	1 894,7	5 974,1
Total valeurs brutes	2 914,7	2 760,5	-1 595,9	1 894,7	5 971,1
	31/12/210	Provision	Reprise		31/12/2011
Dépréciation des actifs destinés à être cédés					
Total dépréciations					
Total valeurs nettes	2 914,7				5 974,1

(1) Le poste se décompose de la manière suivante :

- pour un montant de 2 591,8 K€ les lots sous promesses au 31.12.2011 reclassés du poste « immeubles de placement » au poste « actifs destinés à être cédés »,
- pour un montant de 697,1 K€ le reclassement des cessions internes du poste « actifs destinés à être cédés » au poste « immeubles de placement ».

Note 14. Clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Créances	4 313,8	3 077,1	2 910,5
Créances douteuses brutes	438,5	479,2	479,2
Provision sur créances douteuses	-348,9	-344,4	-344,4
Total	4 403,4	3 211,9	3 045,4

(en K€)	31/12/2010	Augmentation	Diminution	31/12/2011
Créances douteuses brutes	479,2	283,2	-323,9	438,5
	31/12/2010	Dotation (a)	Reprise	31/12/2011
Provision sur créances douteuses	-344,4	-236,7	232,0	-348,9
Créances clients douteuses nettes	134,8			89,6

(a) : dont 17,6 en provenance de l'apport Avenir & Investissement.

Note 15. Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Charges constatées d'avance	733,1	337,0	209,6
Créances fiscales		1 444,2	1 444,2
Autres comptes débiteurs	143,3	2 376,6	1 376,6
Total	876,4	4 157,9	3 030,4

Note 16. Actions ordinaires et actions auto-détenues

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

		Nombre d'actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
29/09/2006	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : intro en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
10/01/2011	Fusion avec Avenir & Investissement et DAB Expansion	8 880 549
18/02/2011	Augmentation de capital	8 375 326
31/12/2011	Nombre total d'actions en circulation	25 127 568

Le capital social au 31 décembre 2011 est composé de 25.127.568 actions d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Le contrat de liquidité est confié à CA Chevreux. Les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Plus ou moins values réalisées	Provisions	Valeur nette comptable
Actions propres détenues au 31/12/2010	4 900	62,6		0,0	62,6
Achats de l'exercice	72 642	934,6			
Ventes de l'exercice	-72 542	-934,9	7,9		
Actions propres détenues au 31/12/2011	5 000	62,3			62,3
Solde espèces		256,4			256,4
Total du compte de liquidité		318,7			318,7

Note 17. Endettement net

Décomposition de l'endettement net :

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Emprunts amortissables à taux fixe	39 081,3	31 265,2	27 831,2
Emprunts amortissables à taux variable couvert	402 487,7	177 326,8	154 826,8
Emprunts in fine à taux fixe	24 900,0	24 900,0	24 900,0
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0	17 700,0	17 700,0
Retraitement du crédit bail	3 114,8	3 336,8	
Ligne de crédit	29 991,1		
Frais d'émission des emprunts	-1 953,8	-1 228,8	-1 228,8
Emprunts et dettes financières long terme	515 321,9	253 300,0	224 029,2
Emprunts amortissables à taux fixe	4 158,7	2 894,5	2 891,2
Emprunts amortissables à taux variable couvert	25 536,2	8 563,6	8 563,6
Retraitement du crédit bail	448,4	443,8	
Intérêts courus sur emprunts	1 441,2	756,0	756,0
Lignes de crédit	15 542,5	67 025,4	67 025,4
Emprunts à court terme	47 127,0	79 683,3	79 236,2
Total des dettes financières	562 448,9	332 983,3	303 265,4
Trésorerie (y compris cash réserve)	-26 155,6	- 33 223,3	- 3 020,5
Endettement net	536 293,3	299 760,1	300 244,9

L'ensemble des emprunts a été contracté soit à taux fixe soit à taux variable swappé. Ainsi, la Société ne supporte aucun risque de taux.

Echéancier des emprunts :

(en K€)	Total	< 1 an	> 1 et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	43 240,0	4 158,7	18 539,3	20 542,0
Emprunts amortissables à taux variable couvert	428 023,9	25 536,2	109 524,2	292 963,5
Emprunts in fine à taux fixe	24 900,0			24 900,0
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0			17 700,0
Lignes de crédit	45 534,4	15 542,5	29 991,9	
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	559 398,3	45 237,4	128 063,6	356 105,4

Note 18. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

Deux options pour le régime SIIC ont été réalisées au cours du 1^{er} semestre 2011, une première pour le patrimoine des sociétés Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix, et une seconde pour le patrimoine apporté dans le cadre des fusions.

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

(en K€)	Date d'option	Valeur réévaluée	Valeur fiscale	Différence	Exit Tax
Patrimoine Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix	01/01/2011	74 742,0	13 948,6	60 793,4	11 550,7
Patrimoine apporté dans le cadre de la fusion avec Avenir & Investissement	10/01/2011	214 420,0	59 352,5	155 067,4	29 462,8
Total		289 162,0	73 301,1	215 860,8	41 013,5

L'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au passif à la constatation, en janvier 2011, d'une dette d'impôt d'un montant de 41 013,5 K€. La contrepartie de ce passif a été comptabilisée de la manière suivante :

- Patrimoine Terreïs Building AGV et Terreïs rue de la Paix : Lors de l'option pour le régime SIIC, il a été procédé à une réévaluation du patrimoine et par conséquent l'Exit Tax a été comptabilisée en moins de l'écart de réévaluation.
- Patrimoine apporté dans le cadre de la fusion avec Avenir & Investissement : L'opération de fusion s'étant traduite comptablement par un apport à la valeur nette comptable des immeubles, il a été considéré que l'Exit Tax constituait un coût accessoire directement attribuable aux immeubles apportés et a été comptabilisée dans un compte d'immobilisations. L'Exit Tax fait l'objet d'un amortissement dans les mêmes conditions que les immeubles auxquels elle se rattache.

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

Montant restant à payer au 31/12/2011 :

(en K€)	Montant restant à payer au 01/01/2011	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2011
Total		41 013,5	10 253,4	30 760,1

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2012	15/12/2013	15/12/2014	Total
Total	10 253,4	10 253,4	10 253,4	30 760,1

Note 19. Autres passifs courants

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Dettes fiscales et sociales	1 651,4	862,5	757,7
Litiges fiscaux	14 288,8	14 116,7	
Autres dettes	1 605,7	1 714,2	790,6
Total	17 546,0	16 693,3	1 548,3

Détail de la ligne « litiges fiscaux » :

Les risques en lien avec les litiges fiscaux apportés par DAB Expansion et sa filiale Avenir & Investissement sont intégralement appréhendés dans les comptes à travers le poste « charges à payer » afin de couvrir les décaissements à venir.

Note 20. Actif Net Réévalué par action

La société Terreïs a fait réaliser par la société BNP Paribas Real Estate une expertise de son patrimoine immobilier à la date du 31/12/2011. Les résultats de cette expertise peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	Valeur de réalisation	Valeur en consolidation	Ecart au 31/12/2011	Valeur de réalisation	Valeur en consolidation	Ecart au 31/12/2010
	31/12/2011	31/12/2011	A-B	31/12/2010	31/12/2010	A-B
	A	B		A	B	
SA Terreïs	926 706,8	691 180,7	235 526,1	397 775,0	332 375,8	65 399,2
SAS Terreïs Building AGV	44 200,0	37 916,6	6 283,4			
SAS Terreïs Rue de la Paix	41 100,0	34 975,6	6 124,4			
SCI Fessard	450,0	240,6	209,4	405,0	249,5	155,5
SCI Damrémont	5 800,0	4 220,4	1 579,6	5 732,0	4 374,3	1 357,7
SCI St Honoré	2 520,0	1 643,3	876,7	2 510,0	1 703,7	806,3
SCI Louis Philippe	2 766,0	2 220,9	545,1	2 691,0	2 298,7	392,3
SCI Taitbout	830,0	641,2	188,8	761,0	664,7	96,3
SCI Lebrun	41 700,0	33 972,0	7 728,0	40 039,0	34 668,9	5 370,1
SCI 3 BM				230,0	180,9	49,1
SCI Chabannes	390,0	308,9	81,1	382,0	321,1	60,9
SCI Foch	3 800,0	3 527,6	272,4	3 715,0	3 682,5	32,5
SCI La Palmeraie	580,0	426,4	153,6	546,0	443,3	102,7
SCI Dupaty	985,0	647,5	337,5	736,0	668,5	67,5
Immeubles de placement	1 071 827,8	811 921,6	259 906,2	455 522,0	381 632,0	73 890,0
Actifs destinés à être cédés	13 439,3	5 974,1	7 465,2	2 914,7	2 914,7	0,0
Total général	1 085 267,1	817 895,7	267 371,4	458 436,7	384 546,7	73 890,0

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma (1)	31/12/2010
Situation nette consolidée	230 092,6	110 534,5	72 313,9
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	267 371,4	202 983,8	73 890,0
Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation	497 464,0	313 518,3	146 203,9
Frais d'acquisition théoriques	67 286,6	41 717,1	28 423,1
Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement	564 750,6	355 235,4	174 627,0
Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle	25 254 750	16 879 524	7 998 975
Actif Net Réévalué par action (ANR) de liquidation	19,69 €	18,57 €	18,28 €
Actif Net Réévalué dilué par action (ANR) de remplacement	22,36 €	21,05 €	21,83 €

(1) Détermination de l'écart de réévaluation sur les comptes 31/12/2010 pro forma :	(en K€)
Valorisation du patrimoine Avenir & Investissement (valeur de réalisation)	214 420,0
Valeur nette comptable du patrimoine Avenir & Investissement au 31/12/2010	- 85 326,2
Ecart de réévaluation au 31/12/2010	+ 73 890,0
Ecart de réévaluation sur les comptes 31/12/2010 pro forma	= 202 983,8

Engagements hors bilan

- Hypothèques sur le patrimoine immobilier :

Les emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers sont principalement garantis par des privilèges de prêteur de deniers, des hypothèques ou des cessions de créances de loyers.

- Promesses d'achat signées au 31 décembre 2011 :

Néant

- Promesses de vente signées au 31 décembre 2011 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses de vente signées représentent un encaissement potentiel de 10,0 M€.

Evènements postérieurs au 31 décembre 2011

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2011 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

Parties liées

- Rémunération des dirigeants :

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Avantages à cours terme (salaires, primes...)	155,0	81,0	81,0

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

- Relations avec les parties liées :

(en K€)	Société	31/12/2011
Compte de résultat :		
Charges financières sur avance de trésorerie	Ovalto Investissement	-69,1
Prestations comptables, juridiques et administratives (1)	Ovalto Investissement	-280,0
Honoraires sur cession des immeubles destinés à la vente	Roques	-145,3
Bilan :		
Fournisseurs et comptes rattachés	Ovalto Investissement	-9,4
Avance de trésorerie	Ovalto Investissement	-28 542,5
Fournisseurs et comptes rattachés	Roques	-17,6

(1) Comprend trois contrats de prestations savoir :

- OVALTO Investissement et Terreis pour un montant de 250 K€,
- OVALTO Investissement et Terreis Valorisation pour 15 K€,
- OVALTO Investissement et Terreis Real Estate pour 15 K€.

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

Détermination du cash flow net par action

(en K€)	31/12/2011	31/12/2010 pro forma	31/12/2010
Cash flow net	25 886,2	15 245,6	10 742,6
Cash flow net de base par action	1,03 €	0,91 €	1,37 €
Cash flow net dilué par action	1,03 €	0,90 €	1,34 €

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

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

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le groupe procède à une évaluation de ses actifs immobiliers par un expert indépendant :
 - la note BASE D'EVALUATION, jugement et utilisation d'estimation de l'annexe expose les modalités retenues pour l'estimation des valeurs comptables à la clôture de l'exercice ;
 - la valeur de réalisation des immeubles de placement présentée dans la note 20 de l'annexe correspond à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier à la date du 31 décembre 2011.
- La note REGROUPEMENT D'ENTREPRISES de l'annexe expose les modalités retenues pour la comptabilisation des acquisitions de titres.
- La note EMPRUNTS BANCAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS de l'annexe expose la nature et les modalités d'évaluation des instruments financiers auxquels a souscrit le groupe.

Dans le cadre de notre appréciation du bien fondé de la méthodologie mise en œuvre et du caractère raisonnable de ces estimations, nous avons été conduits à examiner, entant que de besoin, les données et hypothèses utilisées par la société pour la constatation des valeurs indiquées.

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

III. VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Fait à Paris, 28 mars 2012
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly
Jean-Fabrice SUBIAS Christian ALIBAY

AUTRES INFORMATIONS

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	79
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	85
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	86
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	87
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	88

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le présent rapport est établi en conformité avec l'article L.225-37 dernier alinéa du Code du commerce. Il a pour objectif de rendre compte :

- de la composition, de la préparation et de l'organisation des travaux du Conseil d'administration ;
- des principes et règles adoptés pour la détermination de la rémunération des mandataires sociaux ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

Composition, préparation et organisation des travaux du Conseil d'administration

• Composition

Le Conseil est composé de neuf (9) administrateurs. Les membres du Conseil sont les suivants :

- Monsieur Jacky Lorenzetti, Président
- Monsieur Fabrice Paget-Domet, Directeur Général
- Monsieur Jacques Soyer
- Monsieur Jacques Ferran
- Monsieur Hervé Arditty
- Madame Michelle Pédel
- Monsieur Emmanuel Pineau
- La société Du Thi Two représentée par Monsieur Yves Thibault,
- La société Ovalto Investissement, représentée par Monsieur François Lepicard.

Chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société. La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par nos administrateurs figure en annexe du rapport de gestion du Conseil d'administration.

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

Quatre administrateurs remplissent les critères repris par le code Middlednext pour justifier l'indépendance des membres du Conseil. Il s'agit de Jacques Soyer, Hervé Arditty et Yves Thibault, représentant la société Du Thi Two, et Michelle Pédel.

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

• Modalités d'organisation et de fonctionnement

Le Conseil d'administration est régulièrement amené à délibérer et à statuer sur la politique de la Société, notamment au regard du choix des acquisitions foncières et de la stratégie de rapprochement avec d'autres structures foncières. Il s'assure également de l'absence de dysfonctionnements graves.

Le Président, ou à défaut, le Directeur Général convoque le Conseil et dirige les débats.

Les convocations sont faites par écrit ou courrier électronique dans un délai raisonnable.

La programmation des dates du Conseil est faite en début d'année afin d'assurer une bonne et complète information des administrateurs, étant précisé que si un sujet d'importance survient, nécessitant une décision du Conseil, celui-ci sera convoqué en dehors des dates initialement fixées.

Un dossier détaillant le contenu des sujets à l'ordre du jour, préparé par le Directeur Général, est remis avant la séance. En outre, le Président s'efforce de communiquer à chaque administrateur tous documents nécessaires préalablement à la tenue du Conseil pour leur permettre de préparer les réunions.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

- **Activité du Conseil au cours de l'année 2011**

Le Conseil d'administration s'est réuni quatre (4) fois en 2011.

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, approbation des conventions réglementées, convocation de l'Assemblée Générale...), l'ordre du jour de ces réunions a notamment inclus en 2011 :

- l'examen des projets d'investissements et de leur financement à partir des comptes rendus du Comité d'Investissement ;
- la mise en œuvre de la délégation de compétence accordée par l'assemblée générale du 10 janvier 2011 d'augmenter le capital social par émission d'actions nouvelles et l'approbation des termes du prospectus correspondant,
- l'arrêté des comptes définitifs des sociétés DAB Expansion et Avenir & Investissement et la constatation du montant définitif (i) des actifs nets transférés par ces deux sociétés et (ii) des primes et boni de fusion,
- la dissolution sans liquidation de sa filiale Terreïs Participation,

Les réunions et décisions du Conseil sont formalisées dans des procès-verbaux établis à l'issue de chaque séance, soumis pour approbation au Conseil lors de la séance suivante et signés ensuite par le Président et un administrateur.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions. Le taux de participation a été de 69,44 %.

- **Comités spécifiques**

Le Conseil a décidé de s'assurer le concours de comités spécialisés et a ainsi institué un Comité d'Investissement et un Comité d'Audit et de suivi des risques.

Le Comité d'Investissement a été créé par décision du Conseil en date du 30 août 2007.

Ses membres, tous administrateurs, sont : Jacky Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, Jacques Soyer et Emmanuel Pineau.

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.

Le Comité d'Audit et de suivi des risques a été créé par décision du Conseil en date du 2 septembre 2008.

Ses membres sont : François Lepicard, Emmanuel Pineau et Jacques Soyer.

Sa mission consiste à assister le Conseil dans :

- l'analyse des comptes sociaux et consolidés,
- la connaissance du système de contrôle interne,
- l'examen avec les auditeurs externes de l'étendue et des résultats de leur contrôle,
- la réalisation de l'information financière.

Dans l'exercice de sa mission durant l'année 2011, 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.

Dans le cadre de sa mission concernant le contrôle interne, le Comité d'Audit a formulé des recommandations spécifiques à l'organisation de la récupération des charges locatives et au suivi des impayés.

Il s'est réuni trois fois durant l'année 2011. Il a notamment entendu le rapport des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission d'audit sur les comptes annuels et semestriels.

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

En outre le Comité d'Investissement élargi à deux autres membres du Conseil d'administration, Jacques Ferran et Yves Thibault, se réunit tous les quinze jours pour s'assurer du correct suivi :

- des processus d'acquisitions décidées par le Comité d'Investissement
- des éventuels arbitrages proposés
- de la gestion des locaux vacants
- du traitement des impayés

et contrôler l'organisation générale et les sous-traitants pour la partie gestion locative. Il contrôle en outre la bonne marche de Terreïs Real Estate.

- **Limitations éventuelles apportées aux pouvoirs du Directeur Général**

Le Conseil d'administration du 13 mai 2008 a renouvelé le mandat du Directeur Général de Fabrice Paget-Domet pour la durée de son mandat d'administrateur sous réserve du maintien de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société.

Les pouvoirs qui lui sont attribués résultent de la loi et de l'article 17.2 des statuts qui stipule :

« Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

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

Le Conseil d'administration du 31 août 2010 a décidé de maintenir la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

En conséquence, Monsieur Fabrice Paget-Domet conserve tous pouvoirs à l'effet d'engager la Société dans l'acquisition et la vente de biens immobiliers, la souscription de prêts bancaires et la constitution de garanties auprès d'établissements de crédit.

Principes et règles adoptés pour la détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Dans le cadre de la détermination de la rémunération globale des dirigeants sociaux, le Conseil d'administration doit prendre en compte les principes suivants :

- Exhaustivité : la détermination des rémunérations des mandataires dirigeants doit être exhaustive : partie fixe, partie variable (bonus), stock options, actions gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération.
- Équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être motivé et correspondre à l'intérêt général de l'entreprise.
- Benchmark : cette rémunération doit être appréciée, dans la mesure du possible, dans le contexte d'un métier et du marché de référence et proportionnée à la situation de la Société.
- Cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et des salariés de l'entreprise.
- Lisibilité des règles : les règles doivent être simples et transparentes ; les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération ou, le cas échéant, pour l'attribution d'options ou d'actions gratuites, doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicables et, autant que possible, pérennes.
- Mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général de l'entreprise, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

Dans le cas de Terreïs, seul le Directeur Général, Fabrice Paget-Domet, perçoit une rémunération de la Société.

Celle-ci a été votée par le Conseil d'Administration du 13 mai 2008 qui a déterminé une rémunération annuelle fixe brute. Celle-ci a été revue en 2011. Il n'est pas stipulé de rémunération variable ni d'avantages particuliers notamment en matière de retraite.

Fabrice Paget-Domet et Emmanuel Pineau ont bénéficié de l'attribution d'actions gratuites dans le cadre de la décision du Conseil du 13 mai 2008.

Les autres administrateurs ne perçoivent pas d'autre rémunération de la Société que celle représentée par les jetons de présence.

Le rapport de gestion, composante du document de référence de l'exercice 2011 élaboré par la Direction présente le détail des rémunérations des mandataires sociaux selon les recommandations de l'AMF.

Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

La Société a retenu le cadre de référence AMF du contrôle interne à savoir :

« Le contrôle interne est un dispositif de la Société, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité, qui vise à assurer :

- la conformité aux lois et aux règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction Générale ou le Directoire ;
- le bon fonctionnement des processus internes, notamment ceux concourant à la sauvegarde des actifs ;
- la fiabilité des informations financières (...). »

Les textes auxquels se réfèrent Terreïs en matière de contrôle interne sont les suivants :

Traitant du bail commercial :

Code du Commerce :

Partie législative : Article L.145-1 à L.145-60

Partie réglementaire : Article R.145-1 à R.145-33

Traitant de l'organisation de la copropriété :

Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Décret 67-223 du 17 mars 1967

Traitant de la publicité foncière :

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

• **Fonctionnement de la Société**

Le fonctionnement de la Société est articulé autour du Président et du Directeur Général. Ces derniers sont également membres du Comité d'Investissement.

La décision d'investissement est prise par le Comité d'Investissement et mise en œuvre par le Directeur Général aidé d'un collaborateur qualifié.

La gestion des baux est assurée par un collaborateur qualifié.

En outre, la Société fonctionne dans le cadre de délégations formalisées et appropriées :

- pour la gestion des biens immobiliers confiés à Foncia et Imodam ;
- pour le traitement de l'information comptable, financière et juridique confiée à Ovalto Investissement.

Des conventions matérialisent ces délégations.

Quant à la formalisation des acquisitions d'immeubles elle est assurée par un Office Notarial.

D'autre part, un Comité élargi constitué autour du Président se tient hebdomadairement pour examiner les différents aspects de l'évolution de la vie de la Société : acquisitions, cessions, baux, renouvellement des baux, travaux (avec la participation de l'Architecte), suivi du patrimoine...

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

Les moyens et procédures mis en place pour atteindre les objectifs de la Société en matière de contrôle interne ont permis de couvrir les principaux risques suivants :

- **Risques liés à la protection des actifs**

Les immeubles, qu'ils soient détenus en direct ou par le canal de SCI, sont assurés dans le cadre d'une police propriétaire non occupant.

Pour les biens détenus dans le cadre d'une copropriété la Société s'assure auprès du Syndic que l'immeuble est bien assuré.

La Société s'assure également que l'obligation faite au locataire dans le cadre du bail d'assurer les risques locatifs a bien été respectée.

En cas de travaux importants il est souscrit une assurance dommage ouvrage.

Enfin, les contrôles techniques permettent de s'assurer régulièrement de la conformité des installations techniques au regard de la sécurité et du risque incendie notamment.

- **Procédure de contrôle interne liées à la gestion locative**

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles, savoir Imodam et les filiales de Foncia S.A.

Il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif.

Les loyers sont chiffrés dans le cadre du Comité d'Investissement. Les actualisations à la charge du gérant d'immeubles sont vérifiées par la Gestionnaire qualifiée de la Société.

- **Risques juridiques et contentieux**

L'activité de la Société implique la signature de contrats d'acquisition et de cession de biens immobiliers. Ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société Terreïs.

La conformité aux normes relatives à l'environnement est vérifiée par les notaires à chaque transaction. La Société fait appel à des spécialistes agréés pour procéder aux contrôles et recherches nécessaires.

Les contentieux, peu nombreux jusqu'à présent, sont suivis par le Directeur Général et défendus par un Avocat.

- **Procédures comptables et financières**

Il est rappelé que le traitement de l'information comptable et financière est assuré par Ovalto Investissement. 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 Investissement ce qui induit une homogénéité du traitement de l'information comptable.

Les compte sociaux et consolidés sont revus semestriellement (revue limitée) et annuellement (audit) par les Commissaires aux comptes.

Ils sont également examinés par le Comité d'Audit.

- **Communication financière**

Elle est placée sous la responsabilité du Directeur Général qui contrôle les informations avant leur diffusion. Dans le cadre de la convention de prestations de service susvisée, elle est traitée par la société Ovalto Investissement.

L'information réglementée donne lieu à l'établissement d'un calendrier prévisionnel communiqué au marché.

La Société établit chaque année un document de référence.

Le Président du Conseil

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société TERREÏS et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Fait à Paris, le 28 mars 2012
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly
Jean-Fabrice SUBIAS Christian ALIBAY

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

établi conformément aux dispositions de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

Thème	Date de Publication	Support
Bilan du contrat de liquidité 2010	06/01/2011	Communiqué de presse
Assemblée Générale Mixte du 10 janvier 2011	14/01/2011	Communiqué de presse
Informations relatives au nombre total de droits de votes et d'actions composant le capital	17/01/2011	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires de l'exercice 2010	20/01/2011	Communiqué de presse
Augmentation de capital	27/01/2011	Communiqué de presse
Succès de l'augmentation de capital	10/02/2011	Communiqué de presse
Résultat définitif de l'augmentation de capital	16/02/2011	Communiqué de presse
Mise en œuvre d'un contrat de liquidité sur actions nouvelles	21/02/2011	Communiqué de presse
Informations relatives au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital	24/02/2011	Communiqué de presse
Résultats 2010 et perspectives	23/03/2011	Communiqué de presse
Avis de réunion	30/03/2011	BALO
Mise à disposition du rapport financier annuel	13/04/2011	Communiqué de presse
Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'AGM du 4 mai 2011	18/04/2011	Communiqué de presse
Avis de convocation	18/04/2011	BALO
Avis de convocation	18/04/2011	Le Quotidien Juridique
Activité du 1er trimestre 2011	21/04/2011	Communiqué de presse
Descriptif du programme de rachat d'actions	06/05/2011	Communiqué de presse
Approbation sans modification des comptes	01/06/2011	BALO
Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2011	06/07/2011	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1er semestre 2011	21/07/2011	Communiqué de presse
Résultats du 1er semestre 2011	31/08/2011	Communiqué de presse
Activité du 3ème trimestre 2011	20/10/2011	Communiqué de presse
Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2011	06/01/2012	Communiqué de presse
Activité 2011	24/01/2012	Communiqué de presse

HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX

Montant HT en €	SOFIDEEC BAKER TILLY		REVISION CONSEIL AUDIT	
	2011	2010	2011	2010
Audit				
▪ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
– Emetteur	40 000	30 800	50 000	42 200
– filiales intégrées globalement	3 500		5 000	10 000
▪ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	79 000		59 000	
Sous-total	122 500	30 800	114 000	52 200
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
▪ Juridique, fiscal, social	-		-	
▪ Autres si > 10% des honoraires d'audit	-		-	
Sous-total	-		-	
Total	122 500	30 800	114 000	52 200

DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste qu'à ma connaissance les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de Terreïs et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de Terreïs et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées. »

Fabrice PAGET-DOMET
Directeur Général