



DOCUMENT DE REFERENCE

Exercice 2013

Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 4 avril 2014 sous le numéro D.14-0288, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été rédigé par l'émetteur et engage la responsabilité de son signataire.

SOMMAIRE

PRESENTATION DU GROUPE	4
MESSAGE DU PRESIDENT	5
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE	6
ORGANIGRAMME	7
CHIFFRES CLES	8
FICHE SIGNALETIQUE	9
INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES	10
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013	10
ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	11
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE	12
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE	18
PERSPECTIVES	19
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	20
ADMINISTRATION ET DIRECTION	23
FACTEURS DE RISQUE	30
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	38
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	42
ETATS FINANCIERS 2013	43
COMPTES CONSOLIDES 2013	45
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	75
COMPTES SOCIAUX 2013	77
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	98
AUTRES INFORMATIONS	100
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR	101
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	102
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES	106
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	110
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	115
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	116
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET	118
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	124
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	125
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	126

PRESENTATION DU GROUPE

MESSAGE DU PRESIDENT	5
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE	6
ORGANIGRAMME	7
CHIFFRES CLES	8
FICHE SIGNALÉTIQUE	9

MESSAGE DU PRESIDENT



L'année 2013 a été une année de croissance significative suite à l'année de consolidation enregistrée en 2012.

Terreïs a ainsi accentué le recentrage de son patrimoine sur l'immobilier d'entreprise parisien en cédant 16,8 M€ de patrimoine de province et 25,3 M€ d'immobilier résidentiel.

Dans le même temps, Terreïs a acheté pour 240 M€ d'actifs tertiaires parisiens tous situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA)

Plus que jamais, Terreïs se positionne comme l'une des seules foncières purement parisiennes (85 % de son patrimoine dans Paris, 12% en Ile de France, 3% en province).

La qualité de son patrimoine (expertisé à 1,42 Md€ à fin 2013) et de son property management ont permis d'atteindre un taux d'occupation financière des actifs tertiaires de 95,5%.

Terreïs a pour ambition de poursuivre sa croissance tout en respectant sa règle d'or : acheter au meilleur prix des immeubles tertiaires de grande qualité.

Jacky LORENZETTI
Président du Conseil d'administration

HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

Historique

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

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

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

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

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

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

En 2013, la Société a poursuivi (i) sa politique de tertiarisation avec un recentrage progressif de son patrimoine vers l'immobilier tertiaire parisien et (ii) l'arbitrage de son patrimoine de province pour se concentrer exclusivement sur Paris et sa proche périphérie.

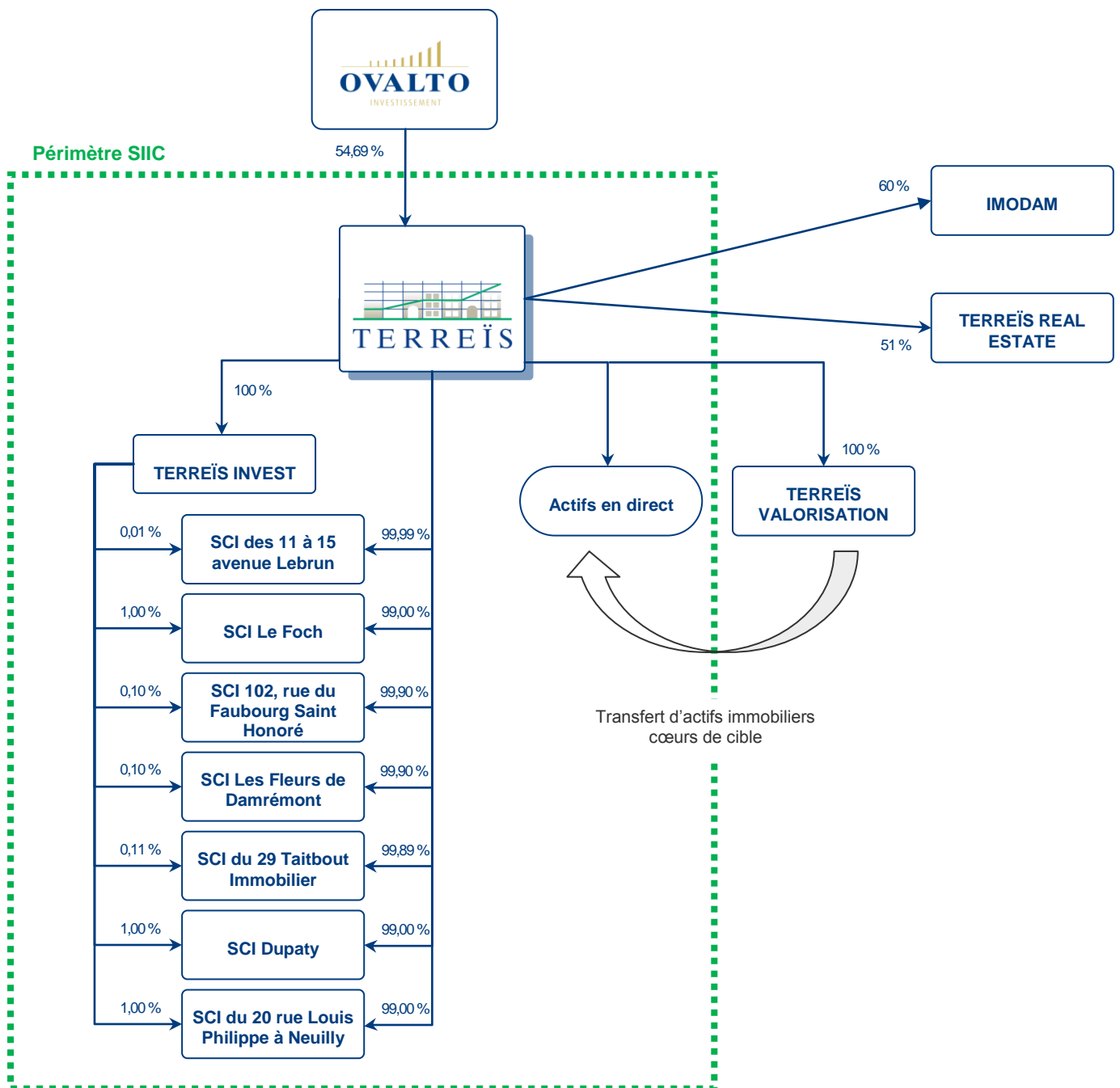
A fin 2013, le patrimoine est situé à 97% à Paris et région parisienne. Il est estimé à 1,424 milliard d'euros.

Positionnement stratégique

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

- 1°) La création de valeur matérialisée dès l'acquisition : les achats sont réalisés à des conditions favorables et les investissements sont orientés vers des actifs de qualité dans Paris selon des critères stricts (multi-locataires, taux d'occupation...). Ainsi la valeur créée depuis 2009 s'élève, selon les estimations des experts, à plus de 300 M€.
- 2°) L'adaptation des structures à la stratégie de développement en minimisant les coûts :
 - En décembre 2010, Terreïs a décidé de créer avec Fabrice Paget-Domet et quelques collaborateurs expérimentés une filiale d'asset management chargée d'effectuer les locations et ventes du patrimoine de Terreïs : Terreïs Real Estate.
 - En décembre 2013, Terreïs a décidé d'intégrer sa structure de property management en achetant 60% des parts d'Imodam auprès de son dirigeant qui en conserve 40%.

ORGANIGRAMME



Ovalto Investissement est la société patrimoniale de la famille Lorenzetti.

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

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

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

CHIFFRES CLES

	2009	2010	2011 publié	2011 retraité	2012	2013
Chiffres clés						
Patrimoine (en m2)	80 400	97 723	199 650	199 650	197 310	212 308
Nombre de biens	145	167	189	189	143	128
Taux d'occupation financière	99,1%	98,6%	92,1%	92,1%	93,1%	95,5 %

Valeur réévaluée du patrimoine (K€)	293 694	458 437	1 085 267	1 085 267	1 138 326	1 426 509
ANR de liquidation (K€)	118 441	146 204	497 464	497 464	602 605	689 553
ANR de remplacement (K€)	134 776	174 627	564 571	564 752	673 181	777 997

Investissements (K€)	119 525	146 937	375 852	375 852	41 695	257 051
Cessions (K€)	3 482	1 122	33 776	33 776	56 155	42 099
Capitaux propres (K€)	73 695	72 314	230 093	172 568	195 020	230 432
Endettement net (K€)	171 840	300 245	536 293	535 810	517 152	726 321

Revenus locatifs (K€)	13 530	21 240	41 540	41 540	58 311	61 798
Excédent brut d'exploitation courant (K€) ⁽¹⁾	11 865	18 787	35 540	35 540	50 672	54 743
Résultat net part du groupe (K€)	3 021	2 308	35 616	9 613	59 686	32 164
Capacité d'autofinancement (K€)	7 742	10 743	25 886	25 886	26 288	30 169
Capacité d'autofinancement courante (K€) ⁽²⁾	7 881	10 743	34 920	16 518	9 119	29 111

Chiffres clés par action

ANR de liquidation (€)	14,82	18,28	19,70	19,70	23,86	27,31
ANR droits inclus (€)	16,86	21,83	22,36	22,36	26,66	30,81
Capacité d'autofinancement (€)	0,97	1,34	1,03	1,03	1,04	1,19
Dividende (€)	0,46	0,49	0,57	0,57	0,61	0,64 ⁽³⁾
Nombre actions existantes au 31/12	7 871 693	7 871 693	25 127 568	25 127 568	25 259 750	25 259 750
Nombre actions diluées hors autocontrôle au 31/12	7 992 088	7 998 975	25 254 750	25 254 750	25 254 423	25 252 918

⁽¹⁾ résultat opérationnel courant + dotation aux amortissements et provisions – marge sur cessions immobilières

⁽²⁾ capacité d'autofinancement retraitée des autres produits et charges opérationnels

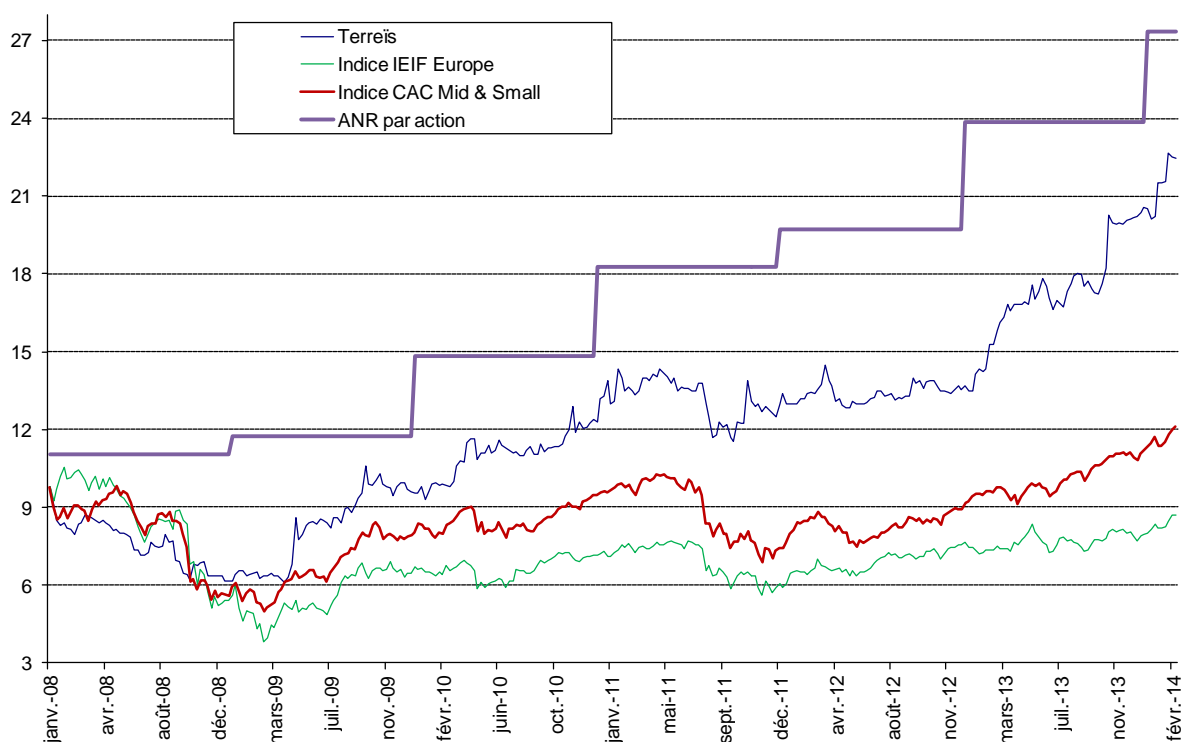
⁽³⁾ soumis au vote de l'Assemblée Générale du 29 avril 2014.

FICHE SIGNALÉTIQUE

Code ISIN	FR0010407049
Mnémonique	TER
Marché	Euronext Paris - Compartiment B
Eligibilité au PEA	Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
Capitalisation au 31/12/2013	515 299 K€
Nombre d'actions cotées	24 942 762
% flottant	42,67%

Données boursières annuelles	2009	2010	2011	2012	2013
Cours le + haut (€)	11,47	12,88	14,53	14,84	20,85
Cours le + bas (€)	6,42	9,16	11,30	12,60	13,20
Dernier cours de l'exercice (€)	10,20	12,28	13,00	13,55	20,40
Nombre d'actions cotées au 31/12	7 871 693	7 871 693	24 785 499	24 926 739	24 942 762
Nombre de titres échangés	382 301	500 785	1 501 682	1 331 424	2 006 762
Moyenne quotidienne des échanges	1 499	1 964	5 843	5 201	7 901

Données mensuelles 2013	Janv.	Fév.	Mar.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Plus haut	14,50	15,35	17,00	16,90	17,90	17,99	17,73	18,20	18,09	20,50	20,27	20,85
Plus bas	13,30	14,00	15,00	16,50	16,50	15,90	16,00	17,00	17,00	17,21	19,65	19,65
Volumes échangés	650 023	234 712	45 361	82 963	67 722	169 734	139 200	78 014	107 112	158 576	136 487	136 858
% flottant échangé	6,11%	2,21%	0,43%	0,78%	0,64%	1,59%	1,31%	0,73%	1,01%	1,49%	1,28%	1,29%



INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2013

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	11
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE.....	12
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE.....	18
PERSPECTIVES.....	19
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	20
ADMINISTRATION ET DIRECTION	23
FACTEURS DE RISQUE	30
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	38
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	42

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS



- **Optimisation du Property Management : 95,5 % de taux d'occupation financière**

• Patrimoine réévalué	1 427 M€ (x 3,1 en trois ans)
• Revenus locatifs	61,8 M€ (+6%)
• Résultat net	32,5 M€
• Cash Flow courant avant cessions	30,2 M€ (+15%)
• ANR de liquidation	27,31 € (+14%)
• Dividende 2013 *	0,64 € (+5%)
• % d'actifs dans Paris	85%, dont 80% en QCA/proche QCA
• Valeur créée depuis 2009 en réévaluations d'actifs	300 M€

* soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 29 avril 2014

ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

Gestion locative & immobilière

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

Les indicateurs de gestion sont ainsi restés à des niveaux élevés :

- le taux d'occupation du patrimoine tertiaire s'élève à 95,5% malgré l'acquisition d'un immeuble, boulevard Malesherbes en cours de restructuration,
- 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.

Investissements et cessions 2013

- Recentrage sur les bureaux parisiens

Terreïs a décidé de céder son patrimoine de province pour se concentrer exclusivement sur Paris et sa proche périphérie et en particulier le quartier central des affaires (QCA). Les cessions d'actifs de province se sont élevées à 16,8 M€ en 2013. Elles ont été conclues à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise.

Par ailleurs en 2013, Terreïs a poursuivi la cession des actifs résidentiels au fur et à mesure des libérations des logements pour 25,3 M€.

L'ensemble de ces cessions d'actifs a généré une plus-value comptable de 24 M€.

- Développement du tertiaire parisien

Forte de ces cessions et d'une structure financière solide, Terreïs a poursuivi sa stratégie d'acquisitions ciblées, avec six acquisitions dans le QCA parisien, pour un prix total de 240 M€ :

- 6/8 boulevard Malesherbes ;
- 4/10 avenue de la Grande Armée ;
- 10/12 avenue de Messine ;
- 112/114 rue La Boétie ;
- 31/32 boulevard Sébastopol ;
- 50/52 boulevard Haussmann.

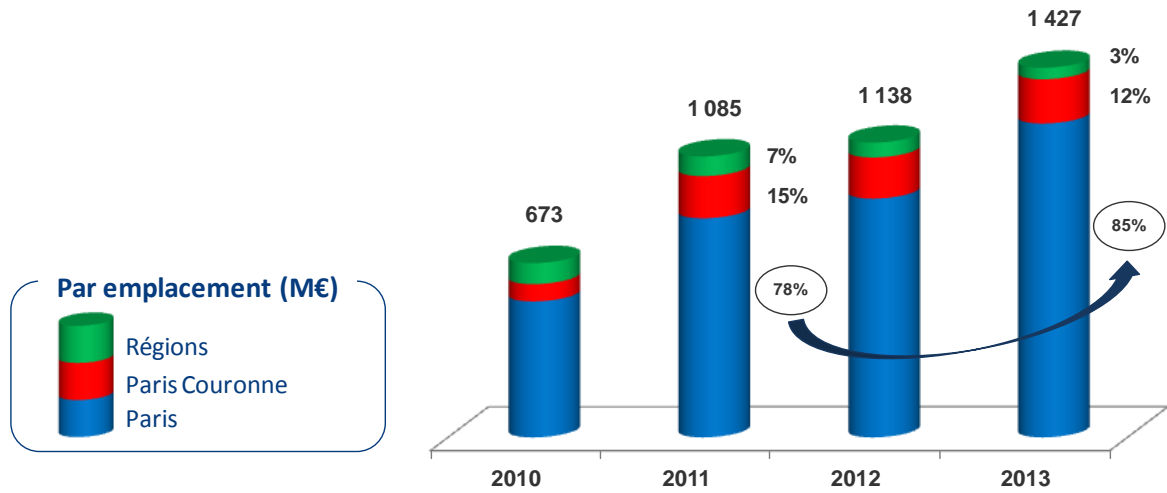
Ces acquisitions généreront au minimum 12,4 M€ de loyers en 2014, en attendant la relocation complète des immeubles de la rue La Boétie, de l'avenue de Messine et surtout du boulevard Malesherbes actuellement en cours de réhabilitation.

Intégration de la structure de property management

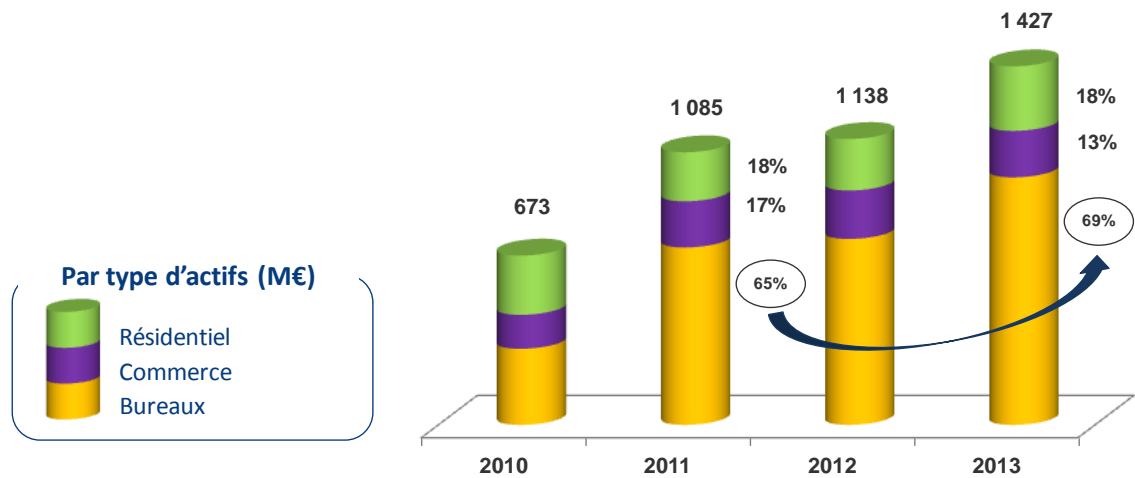
Terreïs a acquis 60% d'Imodam, gestionnaire historique de son patrimoine immobilier. Son dirigeant, Olivier Lafosse, en conserve 40%. Cette « intégration verticale » permet à Terreïs de pérenniser la structure de gestion de ses immeubles.

Patrimoine

A fin 2013, le patrimoine de Terreïs est constitué de 85% d'actifs parisiens, de 12% d'actifs en Ile-de-France et de 3% d'actifs en province. A fin 2011, les poids relatifs étaient respectivement de 78%, 15% et 7%.



Le maintien de la politique de tertiarisation de Terreïs, permet aujourd'hui au patrimoine d'être composé à 82% de bureaux et commerces.

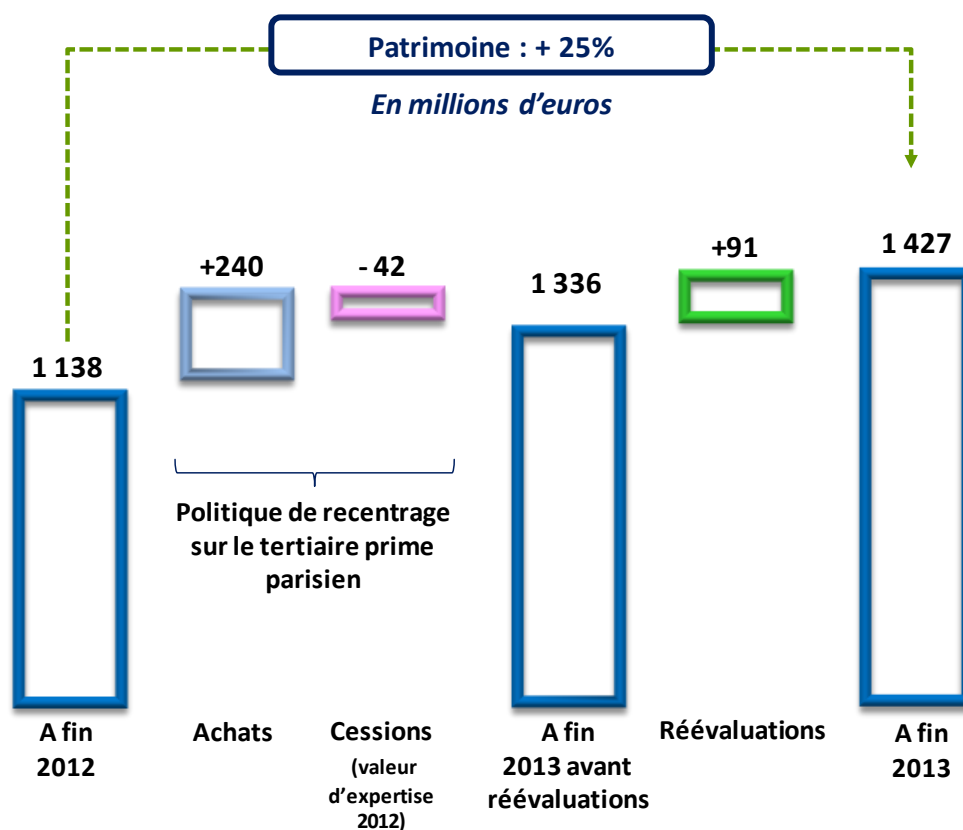


Ces évolutions illustrent la stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureau parisien et plus particulièrement du QCA, initiée il y a 3 ans.

Ces photographies du patrimoine sont basées sur les valeurs d'expertise établies par BNP Paribas Real Estate chaque année. A fin 2013, le patrimoine de Terreïs a connu une nouvelle réévaluation positive de la part des experts (+6,8%).

Depuis sa cotation en bourse, Terreïs n'a ainsi connu que des réévaluations positives de la part des experts. Depuis 2009, la création de valeur s'est élevée à 300 M€ dont 91 M€ en 2013.

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



Sur la base des estimations retenues par les experts, le rendement global du patrimoine de bureaux et commerces ressort à 6,02% et les immeubles d'habitation sont valorisés à 8 674 €/m².

Actif net réévalué

En 2013, grâce à l'appréciation positive des experts, l'actif net réévalué de liquidation par action du groupe connaît une nouvelle progression à 27,31 € (+14,4%). L'actif net réévalué de remplacement par action, qui inclut les frais d'acquisition théoriques, s'établit pour sa part à 30,81 €.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Immeubles de placement	1 426 509	1 138 326
<i>Dont Bureaux/Commerces Paris</i>	1 127 436	846 487
<i>Dont Bureaux/Commerces Régions</i>	35 018	50 921
<i>Dont résidentiel</i>	264 055	240 919
Endettement net	-726 321	-517 152
Autres	-10 635	-18 568
Actif net Réévalué de liquidation	689 553	602 606
Frais d'acquisition théorique	88 444	70 576
Actif net Réévalué de remplacement	777 997	673 182
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	25 252 918	25 254 423
Actif Net Réévalué de liquidation par action	27,31 €	23,86 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	30,81 €	26,66 €

Financement et 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 amortissable 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 3,43%.

Ainsi, au global, le coût moyen de la dette du groupe, hors ligne de crédit, ressort à 4,17%.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts amortissables à taux fixe	38 430	34 839
Emprunts amortissables à taux variable couvert	480 225	392 191
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	24 900
Emprunt in fine à taux variable couvert	17 700	17 700
Crédit bail retraité	2 161	2 648
Lignes de crédit	113 796	29 992
Frais d'émission des emprunts nets	-3 004	-2 089
Emprunts et dettes financières à long terme	674 207	500 180
Emprunts amortissables à taux fixe	4 500	2 831
Emprunts amortissables à taux variable couvert	31 630	27 948
Crédit bail retraité	487	467
Intérêts courus sur emprunts	1 025	550
Lignes de crédit	31 492	6 659
Emprunts à court terme	69 134	38 456
Total des dettes financières	743 341	538 636
Trésorerie (y compris équivalent de trésorerie non disponible)	-17 020	-21 484
Endettement net	726 321	517 152

A fin 2013, l'endettement net de Terreïs s'élève à 726 M€ soit 51 % de la valeur de son patrimoine (LTV).

Résultat 2013

(En millions d'euros)	2013	2012
Revenus locatifs	61,8	58,3
Résultat opérationnel courant	31,2	29,8
Résultat net	32,5	60,0
<i>Dont sur activité locative</i>	8,1	6,5
<i>Dont sur cessions d'actifs</i>	23,4	37,8
<i>Dont sur éléments exceptionnels</i>	1,0	15,7
CAF (avant cessions)	30,2	26,3
CAF (après cessions)	72,3	82,4
Investissements	240,0	32,0
ANR de liquidation (€/action)	27,31	23,86
ANR de remplacement (€/action)	30,81	26,66
Dividende (€/action)	0,64*	0,61

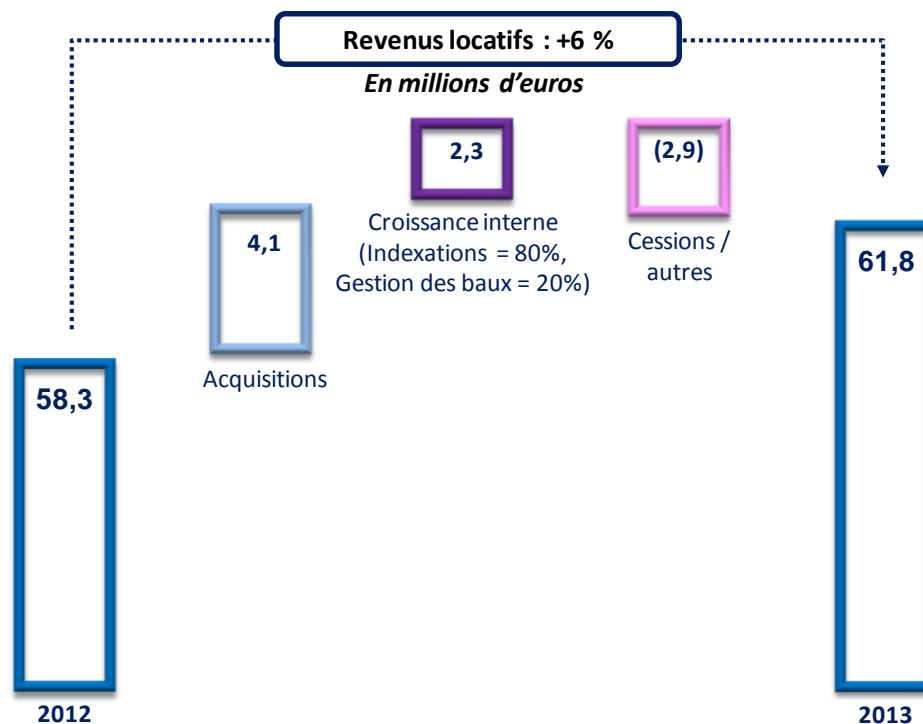
* Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale du 29 avril 2014

Les comptes consolidés 2013, ont été établis dans le cadre des normes IFRS. La politique de croissance doublée d'une gestion locative rigoureuse a permis à Terreïs de réaliser des résultats 2013 de qualité avec des revenus locatifs en hausse de 6% à 61,8 M€, un résultat opérationnel courant en hausse de 4,7% à 31,2 M€ et un cash flow courant hors cessions de 30,2 M€, en hausse de 15%.

(En millions d'euros)	2013	En % des rev. Locatifs	2012	En % des rev. locatifs	Var. %
Revenus locatifs	61,8	100,0 %	58,3	100,0 %	+6,0 %
Charges locatives supportées	(2,5)		(1,9)		
Honoraires de gérance et location	(2,0)		(2,1)		
Loyers triple net	57,3	92,7 %	54,3	93,1 %	+5,5 %
Charges d'exploitation	(2,6)		(3,1)		-16,1%
Excédent Brut d'Exploitation	54,7	88,5 %	51,2	87,8 %	+6,8 %
Amortissements	23,5		21,4		+9,8%
Résultat opérationnel courant	31,2	50,5 %	29,8	51,1 %	+4,7 %

Les revenus locatifs de Terreïs s'élèvent à 61,8 M€ en 2013, en hausse de 6 % par rapport à 2012.

Cette progression est due à la croissance nette du patrimoine pour 2,1% (cessions -5% et acquisitions +7,1%) et à la croissance interne pour 3,9% (indexation des loyers 3,1% et gestion des baux 0,8%).



Les charges immobilières nettes représentent 7,3% des revenus bruts en 2013 et soulignent la gestion rigoureuse des charges.

Les frais généraux de l'exercice s'élèvent à 3,2 M€ contre 3,5 M€. Leur maintien à un faible niveau permet à l'Excédent Brut d'Exploitation de se maintenir à un niveau élevé : il représente 88,5% des loyers bruts contre 87,8% en 2012.

Le résultat opérationnel courant s'élève à 31,2 M€ en hausse de 4,7% par rapport à 2012.

Le résultat de l'activité locative s'élève à 8,2 M€, en hausse de 22% après prise en compte du résultat financier.

<i>(En millions d'euros)</i>	2013	<i>En % des rev. locatifs</i>	2012	<i>En % des rev. locatifs</i>
Résultat opérationnel courant	31,2	50,5 %	29,8	51,1 %
Résultat des cessions	23,7		38,3	
Autres	1,0		17,1	
Résultat opérationnel	55,9		85,3	
Résultat financier	(23,0)		(23,1)	
Impôt	(0,4)		(2,2)	
Résultat net	32,5		60,0	
Part du Groupe	32,2		59,7	
Intérêts minoritaires	0,3		0,3	
<i>Résultat net par action</i>	<i>1,27 €</i>		<i>2,30 €</i>	

Les cessions se sont élevées à 42 M€ (40 % d'actifs en province et 60% d'actifs résidentiels). Elles ont été réalisées au dessus des valeurs d'expertise 2012 et dégagent une plus value nette de 24 M€.

En 2012, Terreïs avait enregistré un produit sur litiges fiscaux de 15,5 M€ net d'impôts. Ces derniers correspondent à des dénouements favorables de litiges portés par les sociétés Avenir & Investissement et DAB Expansion.

Le résultat net s'élève à 32,5 M€. La diminution par rapport à 2012 correspond à la diminution du volume de cessions (60 M€ en 2012, 42 M€ en 2013) et à la prise en compte du produit sur litige fiscal en 2012.

Plus significative, la capacité d'autofinancement hors cessions atteint 30,2 M€, en hausse de 15%.

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 33,25 M€ en 2013, contre 34,68 M€ l'an dernier. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	33.253.017,55 €
Report à nouveau antérieur	37.998.094,79 €
Dotation à la réserve légale	<u>-1.716.000,00 €</u>
Bénéfice distribuable	69.535.112,34 €

Sur la base des actions composant le capital social au 31 décembre 2013, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle la distribution d'un dividende global de 16.166.240 €, soit un dividende unitaire de 0,64 € en hausse de 5% par rapport à celui de 2012, étant précisé qu'un acompte a déjà été versé le 15 novembre 2013 pour un montant de 0,32 € par action.

Le solde du dividende à verser ainsi que le dividende précipitaire de 0,18 € par action qui sera réglé aux actionnaires titulaires d'actions de préférence conformément aux dispositions de l'article 11 des statuts, provenant de bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, ne seront pas éligibles à l'abattement de 40% mentionné au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts modifié par la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012.

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

Exercice	2010	2011	2012
Montant du dividende global	3 857 129,57 €	14 322 713,76 €	15.408.447,50 €
Montant du dividende unitaire	0,49 €	0,57 €	0,61 €
Montant par action ordinaire éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	0,267 €	0,018 €	0,03 €
Dividende précipitaire global	88 535,16 €	60.858,00 €	59.915,52 €
Montant par action de préférence éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	0,026 €	0,006 €	-

PERSPECTIVES

Ce début d'année 2014 est marqué par l'intérêt croissant des investisseurs pour des actifs parisiens QCA (Quartier Central des Affaires) sécurisés. Dans ce contexte, le taux de vacance demeure faible dans le QCA.

Terreïs terminera son recentrage sur l'immobilier d'entreprise parisien en cédant progressivement la fin de son portefeuille de province et une partie de son portefeuille d'habitation.

Terreïs restera à l'affût des actifs qu'offrira le marché parisien. Un accroissement du patrimoine de Terreïs est possible en fonction des opportunités.

CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

Capital social

Le capital social s'élève à 75.779.250 € et est divisé en 25.259.750 actions de 3 € chacune de valeur nominale dont (i) 24.942.762 actions ordinaires et (ii) 316.988 actions de préférence dont les caractéristiques et droits particuliers sont définis à l'article 11 des statuts et rappelés en page 106 du document de référence.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

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

Droits de vote

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. 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
31/12/2010					23 615 079	7 871 693
10/01/2011	Fusion absorption des sociétés DAB Expansion et Avenir & Investissement	8 880 549	26 641 647	10 304 087,19	50 256 726	16 752 242
18/02/2011	Augmentation de capital avec attribution gratuite de bons de souscription d'actions	8 375 326	25 125 978	71 190 271,00	75 382 704	25 127 568
13/05/2012	Attribution définitive d'actions gratuites	132 182	396 546	-	75 779 250	25 259 750

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

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

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

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

Répartition du capital social et des droits de vote

	31/12/2011		31/12/2012		31/12/2013		10/03/2014	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Ovalto Investissement	13 775 377	54,82	13 813 500	54,69	13 813 500	54,69	13 813 500	54,69
Jacky Lorenzetti	628 705	2,50	628 705	2,49	634 009	2,51	634 009	2,51
Auto détention	5 000	0,02	5 327	0,02	6 832	0,03	3 738	0,01
Actionnariat salarié	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres porteurs	10 718 486	42,66	10 812 218	42,80	10 805 409	42,78	10 808 503	42,79
Total	25 127 568	100,00	25 259 750	100,00	25 259 750	100,00	25 259 750	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

Aucun franchissement de seuil de participation directe ou indirecte dans le capital de la Société en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce n'a été porté à la connaissance de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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

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

Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

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

Capital autorisé et non émis

Néant.

Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2013 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 2013, 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 puis à Exane à compter du 1^{er} octobre 2013.

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

	Flux cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	111 488	109 983
Cours moyen de la transaction	16,89 €	17,28 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2013		6 832
Valeur d'achat		136 904,81 €
Valeur au 31/12/2013		139 372,80 €
Fraction du capital correspondante		0,03%

ADMINISTRATION ET DIRECTION

Composition du Conseil d'administration

Administrateurs	Date de nomination	Expiration du mandat
Jacky Lorenzetti	29/09/2006	2018
Du Thi Two	31/08/2010	2018
Valérie Guillen	11/03/2014	2018
Fabrice Paget-Domet	13/05/2008	2014
Michelle Pédel	29/09/2006	2018
Emmanuel Pineau	13/05/2008	2014
Jacques Soyer	29/09/2006	2018
Ovalto Investissement	29/09/2006	2018

Les administrateurs indépendants de la Société sont Michelle Pédel, Jacques Soyer, la société Du Thi Two et, depuis sa cooptation par délibération du Conseil d'administration en date du 11 mars 2014, Valérie Guillen.

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 38 et 39 du document de référence.

Rémunération des mandataires sociaux

- Synthèse des rémunérations

	2013	2012
Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	255 835	220 797
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	154 993	154 993
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 2013 par la Société et le cas échéant par les sociétés contrôlées et contrôlante

	Terreïs	Sociétés contrôlées	Société contrôlante
Jacky Lorenzetti			255 835
Jacques Ferran			30 000
Yves Thibault			
François Lepicard			
Fabrice Paget-Domet	154 993		
Michelle Pédel			
Emmanuel Pineau			355 149
Jacques Soyer			

- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

		Exercice 2013	Exercice 2012
		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	79 182	44 144
	TOTAL	255 835	220 797
Fabrice Paget-Domet	rémunération fixe	154 993	154 993
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	TOTAL	154 993	154 993

⁽¹⁾ rémunération reçue d'Ovalto 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 2013	Montants versés en 2012
Du Thi Two (Yves Thibault)	35 000	25 000
Ovalto Investissement (François Lepicard)	20 000	15 000
Michelle Pédel		-
Emmanuel Pineau		-
Jacques Soyer	35 000	25 000
Jacques Ferran		-

- Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

Néant.

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

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

Etat récapitulatif agrégé des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier déclarées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Néant.

Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux

Jacky LORENZETTI

Président du Conseil d'administration de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

Président-Fondateur du groupe Foncia de 1972 à 2008.

Président-Fondateur d'Ovalto 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
- Gérant de SCEA Château Pédesclaux
- Gérant de SCI 35 rue Houdan
- Gérant de SCEA Les Claux
- Gérant de Racing Rugby Le Plessis Robinson
- Gérant de Racing
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol

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

- Vice-Président du Conseil de Surveillance de Foncia Groupe
- Gérant de Lorinvest
- Représentant de Lorinvest dans Valorisation Patrimoine Foncier

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général et Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

Diplômé d'HEC Majeur Finance.

Président Fondateur d'Intégrale Math de 1994 à 1998.
Président Fondateur d'ImmoBytel.com de 1998 à 2002.

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

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

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

- Gérant de S.C.I. Le Foch
- 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 :**

- Président de Foncia Valorisation
- Président de Foncia Franchise
- Gérant de JFG
- Gérant de S.C.I. 3BM
- Gérant Terreïs Building AGV
- Gérant Terreïs Rue de la Paix
- Gérant EURL 103 rue Réaumur
- Gérant de S.C.I. 6 rue de Chabannes
- Gérant de S.C.I. La Palmeraie

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

Représentant de Du Thi Two dans Sepimo

François LEPICARD

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

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

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

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

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

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

➤ Autre mandat social dans le groupe

- Gérant de Terreïs Invest

➤ Mandats sociaux hors groupe

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

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.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Présidente d'Ammonitia
- Directeur Général d'Ammonitia Investissement

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

- Président Directeur Général de Foncia
- Directeur Général de Foncia Groupe
- Présidente de Cabinet Docher
- Administrateur de Centre d'Information et de Gestion Immobilière – CIGIM
- Présidente de l'Union Générale Immobilière Parisienne - U.G.I.P

Valérie GUILLEN

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :
173, boulevard Haussmann – 75008 PARIS

DESS de Finance d'Entreprise – Paris IX Dauphine.
Adjointe du trésorier au sein de la Direction financière du groupe Générale des Eaux (Vivendi) de 1987 à 1990, elle rejoint ensuite la direction financière de la Compagnie Générale de Santé en 1991 qui la nomme cinq ans plus tard Responsable du Pôle Immobilier.
Présidente de Masséna Property de 2001 à 2007, elle poursuit désormais sa carrière au sein du groupe La Française AM - (Crédit Mutuel Nord Europe) où elle occupe le poste de Directeur du Développement Immobilier Institutionnel après avoir été en 2007/2008 Directeur des Investissements et des Arbitrages en Immobilier d'Entreprise.

Emmanuel PINEAU

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis
Robinson

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

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après ainsi qu'à la rubrique « gestion des risques sectoriels et financiers » figurant à l'annexe des états financiers consolidés en pages 56 à 59. Ces risques sont actualisés et spécifiques à la Société et son activité.

Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés au marché

Risques liés aux variations du marché immobilier

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

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

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

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

L'impact d'une variation des loyers figure à l'annexe des comptes consolidés page 57.

En outre, la valeur du patrimoine de Terreïs est liée aux variations des prix du marché de l'immobilier et aux critères retenus par les experts en termes de taux de rendement. L'impact d'une variation du taux de rendement moyen figure à l'annexe des comptes consolidés page 56.

Risques liés à l'environnement économique

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

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

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

Risques liés à l'exploitation

Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

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

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

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

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

Risques liés à la réglementation des baux

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

Toutefois, il doit être précisé que l'ensemble des baux composant le patrimoine actuel de la Société sont des baux déplafonnés, 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 2013 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 jusqu'au 30 septembre 2013 et avec Exane à compter du 1^{er} octobre 2013. Les mouvements de l'année et la situation du contrat au 31 décembre 2013 sont récapitulés à la note 22 des comptes consolidés page 67.

A fin décembre 2013, le nombre d'actions auto détenues dans le cadre du contrat de liquidité s'élève à 6 832 actions pour un prix de revient global de 136 947 €. Aussi, toute variation de 10% du cours de l'action Terreïs représenterait un impact de 13 695 € sur les comptes du groupe.

Ce montant équivaut à respectivement moins de 0,04 %, 0,04 % et 0,01 % du résultat social, du résultat consolidé et des capitaux propres consolidés de Terreïs à fin 2013.

Au 31 décembre 2013, Jacky Lorenzetti et sa société holding patrimoniale détiennent 57,2 % 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.

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 2013 ont fait l'objet de contrats de couverture pour leur durée totale, par recours à des swaps de taux.

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

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

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

Risques liés à l'importance de ses fonds propres

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

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

Risques de liquidité

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

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

Certains emprunts font l'objet de covenants ou autres engagements tels que mentionnés à la note 23 des comptes consolidés et la note 18 des comptes sociaux.

En sus de la ligne de crédit de 30 millions d'euros souscrite par Terreïs le 30 septembre 2011, pour une durée de 3 ans, au taux Euribor 3 mois majoré de 1,05%, une nouvelle ligne de crédit de 20 millions d'euros a été souscrite par la Société le 22 mars 2013, pour une durée de 2 ans, au taux fixe de 1,59%.

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

Risques de change

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

Risques sur actions

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

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

Faits exceptionnels et litiges

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

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.

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 désormais appel au cabinet de courtage Gras Savoye. Un contrat spécifique réservé à la Société avait été bâti par le précédent courtier 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. Swiss Life fermant petit à petit sa branche dommage, le principal assureur de la Société est désormais Allianz.

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

Polices multirisques immeubles

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

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

EVENEMENTS ET GARANTIES	MONTANTS ET LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES
☐ Incendie, Foudre, Explosions, Fumées, Chute d'appareils de navigation aérienne, Fuite d'installation de protection incendie, Choc d'un véhicule terrestre, Evénements climatiques, Attentats, Vandalisme et Garanties annexes		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ BATIMENTS 	Valeur à neuf de reconstruction	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ MOBILIERS 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ ARBRES ET PLANTATIONS 	15 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ MONTANTS SPECIFIQUES : 		
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Dommages aux appareils électriques et électroniques 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Tempête, grêle et neige sur les toitures. 	Montant des dommages	1 000 €
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Choc de véhicules non identifiés 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Actes de vandalisme, attentats 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Tags 	15 000 €	1 000 €
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Déménagement 	50 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Chutes des arbres 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Chutes d'objets divers 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Effondrement 	5 000 000 €	5 000 €
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Avalanches 	ou 10 000 000 € (LCI 49 ou 110M€) 2 000 000 €	5 000 €
☐ Dégâts des eaux et autres liquides		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ BATIMENTS 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ MATERIELS 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ MONTANTS SPECIFIQUES : 		
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Recherches de fuites/ passage en apparent 	100 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Refoulement des égouts 	100 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Canalisations enterrées 	50 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Infiltrations au travers des façades 	100 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Pertes accidentelles d'eau 	50 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Pertes accidentelles d'autres liquides 	25 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ruissellements 	50 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Autres dommages dus au gel 	50 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ R.C. Usager 	Montant des dommages	Néant
☐ Bris de machines		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ BIENS ASSURES 	500 000 €	1 000 €
☐ Bris de glaces		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ BIENS ASSURES 	Montant des dommages	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ MURS RIDEAUX 	50 000 €	Néant
☐ Vol		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ BATIMENTS, MATERIELS ET APPROVISIONNEMENTS 	100 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ✓ MONTANTS SPECIFIQUES : 		
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Vol/détournement des loyers et charges, colis 	5 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Vol de clés 	5 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Transport de fonds 	5 000 €	Néant
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Vol sans effraction / vol dans les locaux communs 	5 000 €	1 000 €

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

AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE

Opérations avec des apparentés

Convention de prestations de services avec Ovalto 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 2013, Roques n'a perçu aucune rémunération.

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 le résultat 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.

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€)	31/12/2013	31/12/2012
Paiement à 30 jours	1.187	1.765

Règles applicables à la modification des statuts

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

Sociétés contrôlées

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

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

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

Politique générale en matière environnementale

Afin d'appréhender l'impact environnemental de son parc dans sa globalité c'est-à-dire sous tous les aspects environnementaux : énergie, pollution, traitement des déchets, transport, santé, matériaux..., Terreïs a lancé, en 2013, la certification de quatre immeubles en BREEAM In Use (certification en exploitation) et les travaux de rénovation entrepris au 11 bis rue Roquépine à Paris ont été certifiés BREEAM Fit Out (Certification spécifique à la qualité

de l'aménagement). La certification BREEAM connaît un fort développement en Europe et reste l'outil de certification de la performance environnementale des bâtiments le plus populaire au niveau des investisseurs Européens. Cette certification concerne l'exploitation du bâtiment et non sa construction et s'établit sur la partie intrinsèque du bâtiment et/ou la partie management de l'exploitation et/ou la partie utilisateur.

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

Enfin, les bureaux administratifs de Terreïs sont situés dans un immeuble en cours de certification BBC.

Réglementation

(a) Dossier de diagnostic technique

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

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

(b) Amiante

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

Gestion des déchets

En 2013, Terreïs a remplacé sur certains immeubles, la collecte des bacs « tout venant » par un tri sélectif, répondant ainsi à une préoccupation environnementale tout en minimisant les coûts pour les utilisateurs.

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

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

Utilisation durable des ressources

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

Informations sociétales

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

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

Le décret n° 2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs prévoit la réalisation de travaux de mise en sécurité des appareils mis en service avant le 27 août 2000, suivant l'échéancier suivant : 31 décembre 2010, 3 juillet 2013 repoussé au 3 juillet 2014 et 3 juillet 2018, ainsi que l'obligation d'effectuer un contrôle technique quinquennal destiné à s'assurer de l'état de conformité et à détecter toute anomalie qui pourrait porter atteinte à la sécurité des personnes ou au fonctionnement de l'appareil.

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

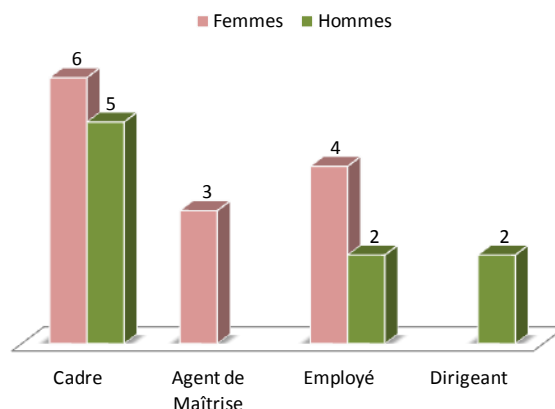
Ressources humaines

(a) Effectif

Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto Investissement, et la gestion des immeubles étant confiée à des administrateurs de biens, l'effectif de la Société s'élève à 3 personnes. Par suite de l'acquisition de 60% du capital social d'Imodam fin décembre 2013, l'effectif du groupe est passé de 7 personnes en 2012 à 22 personnes en 2013, dont 59 % de femmes et 41 % d'hommes exerçant leur activité en Ile de France.

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

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



Les charges de personnel (hors Imodam) s'élèvent à 745 K€ en 2013 contre 820 K€ en 2012, en raison des éléments de rémunération variable fondés sur les performances de Terreïs Real Estate.

(b) Organisation du travail

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

(c) Relations sociales

Le groupe Terreïs est couvert par la convention collective nationale de l'immobilier, administrateurs de biens, sociétés immobilières, agents immobiliers, etc.

Compte tenu de leurs effectifs restreints, les sociétés du groupe Terreïs ne disposent pas d'instances représentatives du personnel.

(d) Santé et sécurité

Terreïs exploite des actifs immobiliers. Il n'y a donc pas de problématique directe liée à la santé et à la sécurité des employés. Aucune absence pour maladie professionnelle ou accident du travail n'a été enregistrée en 2013.

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

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2009	2010	2011	2012	2013
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social	23 615 079	23 615 079	75 382 704	75 779 250	75 779 250
Nombre d'actions	7 871 693	7 871 693	25 127 568	25 259 750	25 259 750
<u>Opérations et résultats de l'exercice</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	10 188 216	18 743 433	39 326 119	65 554 461	70 181 652
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	7 571 611	10 649 193	44 199 536	56 464 788	56 934 327
Impôt sur les bénéfices	0	9 645	0	1 694 943	121 370
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	3 995 143	4 070 607	35 768 342	34 681 249	34 306 964
Résultat distribué au titre de l'exercice (hors dividende précipitaire)	3 620 979	3 857 130	14 322 714	15 408 448	16 166 240(*)
<u>Résultats par action</u>					
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	0,96	1,35	1,76	2,24	2,25
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	0,51	0,52	1,43	1,37	1,36
Dividende attribué à chaque action	0,46	0,49	0,57	0,61	0,64(*)
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen pendant l'exercice	3	4	4	2	2
Montant de la masse salariale de l'exercice	152 546	165 350	271 222	272 440	255 951
Sommes versées au titre des avantages sociaux	59 137	65 870	106 121	98 425	108 645

(*) distribution proposée

INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

ETATS FINANCIERS 2013

COMPTES CONSOLIDES 2013	45
Compte de résultat	45
Bilan consolidé	46
Tableau de flux de trésorerie consolidé	47
I. Principes comptables	49
II. Gestion des risques sectoriels et financiers	56
III. Evénements significatifs de la période	59
IV. Périmètre de consolidation	60
V. Notes au compte de résultat consolidé	60
Note 1. Chiffre d'affaires et information sectorielle	60
Note 2. Charges locatives	61
Note 3. Honoraires de gérance et location	61
Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation	61
Note 5. Charges externes	61
Note 6. Autres produits et charges d'exploitation	62
Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement	62
Note 8. Résultat sur vente d'actifs court terme	62
Note 9. Autres produits et charges opérationnels	62
Note 10. Résultat financier	63
Note 11. Impôt sur les sociétés	63
Note 12. Résultat net par action	64
VI. Notes au bilan consolidé	64
Note 13. Tableau de variation des immobilisations incorporelles	64
Note 14. Tableau de variation des immeubles de placement	65
Note 15. Travaux en cours	65
Note 16. Autres actifs non courants	65
Note 17. Actifs destinés à être cédés	66
Note 18. Stocks	66
Note 19. Clients et comptes rattachés	66
Note 20. Autres actifs courants	67
Note 21. Trésorerie et équivalents de trésorerie	67
Note 22. Actions ordinaires et actions auto-détenues	67
Note 23. Endettement net	68
Note 24. Instruments dérivés	69
Note 25. Impôt de sortie (« Exit Tax »)	70
Note 26. Autres passifs courants	70
Note 27. Actif Net Réévalué par action	70
VII. Notes au tableau de flux de trésorerie	72
Note 28. Dotation nette aux amortissements et provisions	72
Note 29. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéficiaires	72
Note 30. Détermination du « cash flow » courant net par action	72
Note 31. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	72
Note 32. Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	73
Note 33. Autres flux liés aux opérations de financement	73
VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels	73
IX. Evénements postérieurs au 31 décembre 2013	73
X. Parties liées	74
XI. Rémunération de commissaires aux comptes	74
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	75
COMPTES SOCIAUX 2013	77
Compte de résultat	77
Bilan	78

Annexe aux comptes sociaux	79
I. Règles et méthodes comptables	79
II. Evénements significatifs de l'exercice	81
III. Notes au compte de résultat	82
Note 34. Production vendue de services	82
Note 35. Transferts de charges.....	82
Note 36. Autres achats et charges externes	82
Note 37. Salaires, traitements et charges sociales	83
Note 38. Résultat exceptionnel	83
Note 39. Impôt sur les bénéfices.....	83
IV. Notes au bilan	84
Note 40. Immobilisations incorporelles	84
Note 41. Immobilisations corporelles	85
Note 42. Immobilisations financières	86
Note 43. Créances clients et comptes rattachés.....	86
Note 44. Autres créances	87
Note 45. Valeurs mobilières de placement	87
Note 46. Disponibilités	88
Note 47. Charges constatées d'avance	88
Note 48. Frais d'émission d'emprunts à étaler.....	88
Note 49. Tableau de variation des capitaux propres.....	88
Note 50. Provisions réglementées	89
Note 51. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	89
Note 52. Emprunts et dettes financières divers.....	91
Note 53. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91
Note 54. Dettes fiscales et sociales	91
Note 55. Autres dettes	92
V. Engagements hors bilan	93
VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2013	93
VII. Liste des filiales et participations	93
VIII. Rémunération des organes de direction et d'Administration	95
IX. Relations avec les parties liées	95
X. Rémunération des commissaires aux comptes	95
XI. Crédit bail	95
XII. Analyse comparative des résultats	97
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	98

COMPTES CONSOLIDÉS 2013

Compte de résultat

(en K€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Loyers bruts	1	61 798	58 311
Charges locatives supportées	2	-2 499	-1 929
Honoraires de gérance et location	3	-1 957	-2 112
Total des loyers triple net		57 342	54 270
Charges de personnel	4	-745	-820
Charges externes	5	-1 740	-1 941
Impôts et taxes		-687	-692
Dotations aux amortissements et provisions	28	-23 545	-21 393
Autres produits et charges d'exploitation (1)	6	572	355
Résultat opérationnel courant		31 198	29 779
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	23 667	37 749
Résultat sur ventes d'actifs court terme	8	-35	565
Autres produits et charges opérationnels (1)	9	1 057	17 169
Résultat opérationnel		55 888	85 262
Coût de l'endettement financier net		-22 780	-23 557
Autres produits et charges financiers		-239	459
Résultat financier	10	-23 019	-23 098
Charge d'impôt	11	-416	-2 157
Résultat net		32 452	60 007
Part du groupe	12	32 164	59 686
Intérêts minoritaires		289	321
Résultat net par action		1,27 €	2,36 €
Résultat net dilué par action		1,27 €	2,36 €

(1) : La colonne 31/12/2012 a fait l'objet d'un reclassement afin de présenter les indemnités perçues sur location de 500 K€ en "Autres produits et charges d'exploitation" et non "Autres produits et charges opérationnels".

Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net		32 452	60 007
Éléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	24	18 394	-22 367
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		18 394	-22 367
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net		0	
Résultat global		50 846	37 640
Intérêts minoritaires		289	321

Bilan consolidé

ACTIF (en k€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
<u>Actifs non courants :</u>			
Immobilisations incorporelles	13	448	406
Immeubles de placement	14	996 087	781 575
Travaux en cours	15	10 785	9 682
Autres actifs non courants	16	10 183	9 549
Total actifs non courants		1 017 503	801 212
<u>Actifs courants :</u>			
Actifs destinés à être cédés	17	3 654	2 377
Stocks	18	2 905	440
Clients et comptes rattachés	19	3 210	4 597
Autres actifs courants	20	4 011	7 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	7 426	12 240
Total actifs courants		21 206	26 957
TOTAL ACTIF		1 038 709	828 169
<u>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en k€)</u>			
<u>Capitaux propres :</u>			
Capital émis		75 780	75 779
Primes et réserves		121 429	59 252
Titres en auto-contrôle	22	-136	-71
Résultat de l'exercice		32 164	59 686
Intérêts minoritaires		1 196	374
Total des capitaux propres	27	230 432	195 020
<u>Passifs non courants :</u>			
Emprunts et dettes financières à long terme	23	580 411	500 180
Instruments dérivés non courants	24	22 186	41 206
Provision pour risques et charges		60	
Impôt de sortie (part à long terme)	25	255	10 764
Total passifs non courants		602 912	552 150
<u>Passifs courants :</u>			
Fournisseurs et comptes rattachés		856	1 915
Dépôts reçus		14 014	11 549
Emprunts à court terme	23	162 930	38 456
Instruments dérivés courants	24	13 993	13 366
Impôt de sortie (part à court terme)	25	10 509	10 509
Autres passifs courants	26	3 062	5 202
Total passifs courants		205 363	80 997
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 038 709	828 169

Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé		32 452	60 007
Dotation nette aux amortissements et provisions	28	22 679	21 390
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites			143
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	29	-24 963	-37 749
Eléments non courants (litige fiscal)			-17 504
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	30	30 169	26 288
Coût de l'endettement financier net	10	22 780	23 098
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	11	416	2 157
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		53 365	51 542
Impôts versés		-3 390	-720
Eléments non courants (litige fiscal)			17 504
Variation du besoin en fonds de roulement	31	-9 864	-22 178
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		40 110	46 149
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	32	-257 051	-18 542
Encaissements liés aux actifs cédés	7	42 099	56 155
Variation des prêts et avances consenties sur promesses		1 841	-4 313
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	16	-350	-1 895
Incidence des variations de périmètre (1)		1 674	-23 152
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		-211 788	8 253
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			
Achats et ventes d'actions propres	22	-39	-9
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-15 899	-15 173
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-278	-203
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	23	130 700	17 800
Remboursements d'emprunts	23	-33 088	-31 238
Intérêts financiers nets versés	10	-22 780	-22 879
Autres flux liés aux opérations de financement	33	108 248	-9 266
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		166 863	-60 968
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		-4 815	-6 565
Trésorerie d'ouverture		12 240	18 806
Trésorerie de clôture		7 426	12 240
Trésorerie et équivalents de trésorerie		7 426	12 240
Découverts bancaires			
Trésorerie	21	7 426	12 240

(1) correspond aux impacts des acquisitions SAS Imodam (31/12/2013) et EURL 103 rue Réaumur (31/12/2012).

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres 31/12/2011	75 383	87 630	-62	9 374	172 324	243	172 567
Résultat net				59 686	59 686	321	60 007
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		-22 367			-22 367		-22 367
Résultat global		-22 367		59 686	37 319	321	37 640
Dividendes (solde 2011)				-7 596	-7 596	-190	-7 786
Dividendes (acompte 2012)		-7 576			-7 576		-7 576
Affectation du résultat 31/12/2011		1 777		-1 777			
Impact actions gratuites	397	-254			143		143
Impact des fusions		41			41		41
Titres en auto contrôle			-9		-9		-9
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2012	75 780	59 251	-71	59 687	194 646	374	195 020
Résultat net				32 164	32 164	289	32 452
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		18 394			18 394		18 394
Résultat global		18 394		32 164	50 557	289	50 846
Dividendes (solde 2012)				-7 889	-7 889	-294	-8 183
Dividendes (acomptes 2013)		-8 010			-8 010		-8 010
Affectation du résultat 31/12/2012		51 797		-51 798			
Titres en auto contrôle			-65		-65		-65
Variation de périmètre		-3			-3	827	824
Capitaux propres au 31/12/2013	75 780	121 429	-136	32 164	229 235	1 196	230 432

Annexe aux états financiers consolidés

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

I. Principes comptables

(a) Textes appliqués

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2013 sont établis selon les normes et principes du référentiel IFRS, sur la base du coût historique, à l'exception de certains actifs / passifs financiers évalués à leur juste valeur lorsque cela est requis par les IFRS ; ils sont présentés comparativement avec les états au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2013, le groupe Terreïs a appliqué les normes, interprétations, principes et méthodes comptables existant dans les états financiers de l'exercice 2012 à l'exception des évolutions obligatoires édictées par les normes IFRS mentionnées ci-après, applicables au 1^{er} janvier 2013 :

- Principales normes IFRS, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2013 :
 - Amendement **IAS 1** : Présentation des postes des autres éléments du résultat global (OCI),
 - Amendements d'**IAS 12** : Impôts sur le résultat – Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents,
 - **IFRS 13** : Evaluation à la juste valeur (cf. : mention ci-dessous),
 - Amendement d'**IFRS 1** : Première application des normes internationale d'information financière – hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants,
 - **IAS 19** révisé : Avantages du personnel,
 - Amendement d'**IFRS 7** : Information à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers,
 - Améliorations annuelles (cycle 2009 – 2011) : Améliorations annuelles des normes IFRS (2009 – 2011)
 - **IAS 1** « Présentation des états financiers »,
 - **IAS 16** « Immobilisations corporelles »,
 - **IAS 32** « Instruments financiers : Présentation »,
 - **IAS 34** « Information financière intermédiaire ».

Ces textes n'ont pas eu d'incidence particulière pour le groupe Terreïs, à l'exception de la norme IFRS 13 qui a entraîné la publication d'information plus détaillées concernant les méthodes d'évaluations des actifs et passifs.

Norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » (application prospective) :

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur définit la notion de « juste valeur » d'un actif ou d'un passif pour l'ensemble des normes IFRS et présente les règles applicables à sa détermination.

La norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait perçu à l'occasion de la vente d'un actif ou le prix qui serait payé pour transférer un passif, dans le cadre d'une opération conclue à des conditions normales par des intervenants de marché, à la date d'évaluation. Il s'agit d'un prix de sortie. La norme IFRS 13 reprend la hiérarchisation des données utilisables pour la détermination de juste valeur :

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

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'intégralité des instruments dérivés de taux détenus par le groupe Terreïs a été classée en instruments de niveau 2 (Cf. note 24 : Instruments dérivés). La juste valeur des immeubles de placement utilisée dans le cadre des tests de dépréciation réalisés sur les actifs ont été classés au niveau 3 (Cf. note 27 : Actif Net Réévalué par action).

➤ Principales normes IFRS, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne, d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2014 ou applicable par anticipation au 1^{er} janvier 2013 :

- IFRS 10 : Etats financiers consolidés,
- IFRS 11 : Partenariats,
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités,
- Amendement d'IAS 27 : Etats financiers individuels,
- Amendement d'IAS 28 : Participations dans des entreprises associées et des coentreprises,
- Amendement à IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers,
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 : Dispositions transitoires,
- Amendement IAS 36 : Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers,
- Amendements aux IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Entités d'investissement,
- Amendement IAS 39 et IFRS 9 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

Le groupe Terreïs n'a pas anticipé l'application de ces nouvelles normes.

➤ Principales autres normes, amendements et interprétations essentielles publiés par l'IASB mais non encore approuvés par l'Union Européenne avant le 31 décembre 2013 :

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

Textes	Date application
IFRS 9 « Instruments financiers »	1er janvier 2015
IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique »	1er janvier 2014

(b) Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

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

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

➤ Valeur d'inventaire des immeubles de placement :

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

Il est procédé 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 conduite à la constatation de provisions pour dépréciation si la valeur d'expertise est inférieure à la valeur nette comptable.

➤ Valeur de marché des instruments financiers :

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

(c) Méthodes de consolidation

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre et procèdent à une situation semestrielle au 30 juin.

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.

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

(d) Informations sectorielles

Les caractéristiques économiques propres à ce patrimoine (marchés, produits, localisation et clients similaires) ne permettent pas de distinguer des composantes sectorielles de l'entreprise justifiant un suivi opérationnel spécifique au management, conformément à la norme IFRS 8.

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

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

(e) Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

(f) Immobilisations incorporelles

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

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

(g) Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

(h) Actifs destinés à être cédés

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

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

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

(i) Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

(j) Créances clients

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

(k) Prêts et créances non courants

Les prêts et créances non courants comprennent essentiellement les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois.

(l) Trésorerie et équivalents

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

(m) Chiffre d'affaires

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

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchise de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence est la durée du bail.

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

(n) Résultat par action

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

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

(o) Impôt sur les bénéfices

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

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

Régime de droit commun :

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

Impôts différés : Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée, sauf si la base générant l'impôt différé avait été constatée à l'origine en capitaux propres. 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
- la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

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

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

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises :

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

(p) Provisions

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

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

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'est constatée.

(q) Emprunts bancaires et instruments financiers

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture : Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies (norme IAS 39). La partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres et la variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période.

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

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

Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers : En application de la norme IFRS 13, la hiérarchie de la juste valeur qui reflète l'importance des données utilisées dans les valorisations, se compose de trois niveaux exposés tels qu'exposés dans la partie I portant sur les principes comptables.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13. L'impact du risque de crédit propre, déterminé par notre expert indépendant, étant non significatif n'a pas été comptabilisé dans les comptes du 31 décembre 2013.

(r) Définition de l'activité courante du groupe

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

II. Gestion des risques sectoriels et financiers

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

(a) Risques sectoriels

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

Le risque de fluctuation du marché immobilier :

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

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

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

	Impact d'une baisse du taux de rendement de 5%	Taux de rendement moyen du patrimoine	Impact d'une hausse du taux de rendement de 5%
Taux de rendement	5,14%	5,41%	5,68%
Loyers bruts du patrimoine en année pleine (en k€)		77 187	
Variation de la valeur du patrimoine (en M€)	1 501 589	1 426 509	1 358 580
Impact sur l'Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation	28,74 €	27,31 €	26,01 €

Le risque de fluctuation des loyers :

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

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

Impact d'une variation des loyers :

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

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
Loyers	58 708	61 798	64 888
Résultat consolidé théorique	29 157	32 452	35 747
Situation nette théorique	227 137	230 432	233 727

Les risques environnementaux :

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

(b) Risques de contrepartie

Le risque client :

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

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

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

Le risque de contrepartie bancaire :

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

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

Le risque de contrepartie d'assurance :

Les immeubles du patrimoine sont assurés pour leur valeur à neuf par une garantie multirisques souscrite par l'intermédiaire de la société Gras Savoye.

(c) Risque de liquidité financière

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

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

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

(d) Risque de taux d'intérêt

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

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

Au cours de l'exercice 2013, Terreïs a poursuivi sa politique de gestion prudente de sa dette par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps) pour chaque emprunt souscrit à taux variable d'une durée supérieure à un an. Les dettes de maturité inférieure à un an n'ont pas été couvertes.

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

Sensibilité de la juste valeur des instruments dérivés passifs :

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2013	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	52 529	36 178	20 600

(e) Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risque de perte du statut fiscal SIIC :

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

A cet égard, il est rappelé que Terreïs a fait l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices clos au 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010 et qu'aucune remarque n'a été formulée par l'Administration Fiscale pouvant remettre en cause le régime fiscal SIIC.

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 31 décembre 2013, Jacky Lorenzetti, président du Conseil d'Administration de Terreïs, détient directement ou indirectement plus de 50% du capital et des droits de vote de Terreïs. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées aux Assemblées Générales.

III. Evénements significatifs de la période

➤ Intégration de la structure d'administration de biens :

La société Terreïs a acquis 60% de la société Imodam, gestionnaire historique de son patrimoine immobilier. La prise de contrôle a été réputée effective au 31 décembre 2013.

Le prix payé pour cette acquisition est de 180 K€. Cette opération a donné lieu à la comptabilisation d'un écart d'acquisition négatif (Badwill) de 1 061 K€ inscrit dans le compte de résultat de la période sur la ligne « Autres produits et charges opérationnels ».

➤ Arbitrages sur le patrimoine du groupe Terreïs :

Terreïs poursuit sa stratégie de recentrage progressif de son patrimoine vers de l'immobilier tertiaire parisien dans le Quartier Central des Affaires.

Au cours l'exercice, le montant des cessions s'est élevé à 42 099 K€ (40% d'actifs en province et 60% d'actifs résidentiels). Les cessions ont été réalisées au dessus des valeurs d'expertise 2012 et dégagent une plus value comptable de 23 667 K€.

➤ Nouveaux investissements :

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'investissement ciblée dans le QCA parisien pour un montant de 237,3 M€. Les acquisitions de la période sont :

(en K€)	Montant hors droits	Montant droits inclus
10 - 12 avenue de Messine - 75008 Paris	55 500	59 229
4 - 10 avenue de la Grande Armée - 75008 Paris	17 800	18 976
6 boulevard Malesherbes - 75008 Paris	10 088	10 846
112 - 114 rue La Boétie - 75008 Paris	15 852	17 154
31 - 32 boulevard Sébastopol - 75001 Paris	55	60
50 - 52 boulevard Haussmann - 75009 Paris	138 000	146 134
Total des acquisitions de l'exercice	237 295	252 398

Sur la base des loyers existants, ces acquisitions généreront 12,4 M€ de loyers en 2014, en attendant la relocation complète des immeubles de la rue La Boétie, de l'avenue de Messine et surtout du boulevard Malesherbes actuellement en cours de réhabilitation.

IV. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 31 décembre 2013 est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation (1)
SAS Terreïs Valorisation	20/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	491 933 727	100%	100%	IG
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	379 789 274	100%	100%	IG
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	338 787 435	100%	100%	IG
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	351 818 356	100%	100%	IG
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404	100%	100%	IG
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	451 895 940	100%	100%	IG
SCI 6 rue de Chabannes	30/09/2007	29 rue Marbeuf - Paris	322 452 483		100%	IG
SCI Le Foch	30/09/2007	29 rue Marbeuf - Paris	381 898 170	100%	100%	IG
SCI La Palmeraie	30/09/2007	29 rue Marbeuf - Paris	428 970 712		100%	IG
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023	100%	100%	IG
SCI Dupaty	27/02/2008	29 rue Marbeuf - Paris	318 734 324	100%	100%	IG
SAS Terreïs Real Estate	01/01/2011	25 rue Marbeuf - Paris	529 674 426	51%	51%	IG
SAS Imodam	31/12/2013	29 rue Marbeuf - Paris	408 825 635	60%		IG

(1) : IG : Intégration globale

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

Les SCI 6 rue de Chabannes et La Palmeraie ont fait l'objet, au cours du 2^e semestre 2013, d'une Transmission Universelle de leur Patrimoine au bénéfice de la société Terreïs.

La société Imodam a été acquise fin 2013 et a pour principale activité la gestion immobilière.

V. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Chiffre d'affaires et information sectorielle

Les revenus locatifs du groupe Terreïs s'élèvent à 61 798 K€ en 2013, en hausse de 6% par rapport à 2012. Cette progression est due à la croissance nette du patrimoine pour 2,1% (cessions -5% et acquisitions +7,1%) et à la croissance interne pour 3,9% (indexation des loyers 3,1% et gestion des baux 0,8%).

Les revenus locatifs proviennent à plus de 90% de la location des bureaux et commerces, la part relative au résidentiel étant appelée à décroître continûment dans le cadre de la stratégie de tertiarisation des actifs du groupe.

Le taux d'occupation du patrimoine tertiaire s'élève à 95,5%.

<u>Par nature :</u>		<u>Bureaux / Commerces</u>	<u>Habitations</u>	<u>Total</u>
31/12/2013	Loyers (K€)	55 783	6 015	61 798
	En pourcentage	90%	10%	100%
31/12/2012	Loyers (K€)	51 942	6 369	58 311
	En pourcentage	89%	11%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région parisienne	Province	Total
31/12/2013	Loyers (K€)	45 615	12 443	3 740	61 798
	En pourcentage	74%	20%	6%	100%
31/12/2012	Loyers (K€)	39 712	12 139	6 461	58 311
	En pourcentage	68%	21%	11%	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 contractuellement mis à la charge des locataires en fonction des baux :

(en K€)	31/12/2013			31/12/2012		
	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	12 051	-14 127	-2 076	11 942	-13 393	-1 451
Entretien et réparations		-422	-422		-479	-479
Total	12 051	-14 550	-2 499	11 942	-13 872	-1 930

Note 3. Honoraires de gérance et location

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Honoraires de gérance	-1 606	-1 584
Honoraires de location	-351	-528
Total	-1 957	-2 112

Les honoraires de gérance payés par le groupe Terreïs sont effectués essentiellement avec la SAS Imodam.

Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 31 décembre 2013, le groupe Terreïs emploie 22 personnes contre 7 personnes au 31 décembre 2012. Cette variation s'explique par l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société Imodam.

Note 5. Charges externes

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Frais généraux	-346	-537
Honoraires	-1 024	-1 055
Prestations comptables, juridiques et financières	-280	-259
Jetons de présence	-90	-90
Total	-1 740	-1 941

Note 6. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Indemnités perçues sur location (1)	647	500
Perte sur créances irrécouvrables	-75	
Autres		-145
Total	572	355

(1) : La colonne 31/12/2012 a fait l'objet d'un reclassement afin de présenter les indemnités perçues sur location de 500 K€ en "Autres produits et charges d'exploitation" et non "Autres produits et charges opérationnels".

Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement

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

(en K€)	31/12/2013			31/12/2012		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	25 284	16 815	42 099	31 294	24 861	56 155
Valeur nette comptable (1)	-3 926	-13 175	-17 101	-4 538	-13 771	-18 309
Charges liées aux cessions		-1 330	-1 330		-97	-97
Total	21 358	2 309	23 667	26 756	10 993	37 749

(1) dont valeur nette comptable sur =

- Immeubles de placement	-14 724	-12 335
- Actifs destinés à être cédés	-2 377	-5 974
	<u>-17 101</u>	<u>-18 309</u>

Note 8. Résultat sur vente d'actifs court terme

La ligne « profit sur vente d'actifs court terme » correspond aux cessions liées à l'activité de marchand de biens détenus par la filiale dédiée, Terreïs Valorisation. Ces cessions ont uniquement porté sur des lots d'habitation.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	224	3 632
Valeur nette comptable	-258	-3 067
Résultat sur ventes d'actifs court terme	-35	565

Note 9. Autres produits et charges opérationnels

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012 (1)
Litiges fiscaux		17 504
Frais acquisitions EURL 103 rue Réaumur		-663
Ecart d'acquisition négatif (SAS Imodam)	1 061	
Autres	-4	329
Total	1 057	17 170

(1) : La colonne 31/12/2012 a fait l'objet d'un reclassement afin de présenter les indemnités perçues sur location de 500 K€ en "Autres produits et charges d'exploitation" et non "Autres produits et charges opérationnels".

Note 10. Résultat financier

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	411	
Charge d'intérêts	-23 191	-23 557
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-22 780</i>	<i>-23 557</i>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		595
Dotations aux amortissements sur frais d'émission des emprunts	-196	-136
Autres	-44	
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-239</i>	<i>459</i>
Total	-23 019	-23 098

Nota bene : Au 31/12/2013, les produits financiers ont été intégrés dans le calcul du coût de l'endettement financier contrairement au 31/12/2012 où ils figuraient en « Autres produits et charges financiers ».

Note 11. Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés est essentiellement dû sur les activités de marchand de biens et de commercialisation des lots résidentiels et tertiaires du patrimoine Terreis.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Impôts exigibles	-416	-2 157
Impôts différés		
Total	-416	-2 157

La variation entre les deux périodes s'explique par la taxation des produits générés par les litiges fiscaux au 31/12/2012.

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

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net	32 452	60 007
Retraitement charge d'impôt	-416	-2 157
Résultat avant impôt	32 868	62 164
Taux d'imposition théorique	33,33%	33,33%
Total charge d'impôt théorique	-10 955	-20 719
Exonération liée au régime SIIC	10 185	9 740
Impact retraitement Exit Tax		8 747
Impôt sur acquisition SAS Imodam	354	
Autres	0	75
Total charge d'impôt réelle	-416	-2 157

Note 12. Résultat net par action

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé part du groupe	32 164	59 686
Résultat net par action	1,27 €	2,36 €
Résultat net dilué par action	1,27 €	2,36 €

	31/12/2013	31/12/2012
Nombre d'actions à la clôture (1)	25 259 750	25 259 750
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture (2)	6 832	5 327
Nombre d'actions diluées en cours à la clôture (3)		
Nombre total d'actions en circulation à la clôture (1) - (2) = (4)	25 252 918	25 254 423
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle (4) + (3)	25 252 918	25 254 423

VI. **Notes au bilan consolidé**

Note 13. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

Tableau de variation des immobilisations incorporelles du 31/12/2012 au 31/12/2013 :

(en K€)	31/12/2012	Variation périmètre (2)	Acquisitions	Cessions	31/12/2013
Usufruits temporaires	507				507
Autres (1)	462	139	0	5	607
Total valeurs brutes	969		0	5	1 114
	31/12/2012		Dotations	Reprises	31/12/2013
Amortissement usufruits temporaires	-207		-54		-261
Autres (1)	-355	-32	-18	-1	-406
Total amortissements	-562		-71	-1	-666
Total valeurs nettes	407				448

(1) : Incluant au 31/12/2013, une indemnisation sur rachat du contrat de crédit bail de Cambrai pour une valeur nette comptable de 89 K€ ;

(2) : Impact acquisition SAS Imodam.

Tableau de variation des immobilisations incorporelles du 31/12/2011 au 31/12/2012 :

(en K€)	31/12/2011	Acquisitions	Diminution	31/12/2012
Usufruits temporaires	507			507
Autres (1)	462			462
Total valeurs brutes	969	0	0	969
	31/12/2011	Dotation	Reprise	31/12/2012
Amortissement usufruits temporaires	-154	-54		-207
Autres (1)	-338	-18		-355
Total amortissements	-492	-72	0	-562
Total valeurs nettes	477			408

(1) : Incluant au 31/12/2012, une indemnisation sur rachat du contrat de crédit bail de Cambrai pour une valeur nette comptable de 108 K€.

Note 14. Tableau de variation des immeubles de placement

Tableau de variation des immeubles de placement du 31/12/2012 au 31/12/2013 :

(en K€)	31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2013
Immeubles de placement	851 635	252 398	-20 051	-104	1 083 878
Total valeurs brutes	851 635	252 398	-20 051	-104	1 083 878
	31/12/2012	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2013
Amortissement des immeubles	-70 061	-22 749	5 327		-87 483
Dépréciation immeubles de placement		-308			-308
Total amortissements et provisions	-70 061	-23 057	5 327		-87 791
Total valeurs nettes	781 574				996 087

(1) Détail du poste "Autres" =

Classement en actifs non courants d'actifs destinés à être cédés	-3 654
Activation des travaux en cours achevés	3 420
Ajustement des frais d'acquisition sur acquisitions antérieures	130
Total	-104

Tableau de variation des immeubles de placement du 31/12/2011 au 31/12/2012 :

(en K€)	31/12/2011	Variation de périmètre	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2012
Immeubles de placement	839 708	24 369	9 989	-20 964	-1 467	851 635
Total valeurs brutes	839 708	24 369	9 989	-20 964	-1 467	851 635
	31/12/2011	Variation de périmètre	Dotation	Reprise	Autres	31/12/2012
Amortissement des immeubles	-53 872		-21 350	5 161		-70 061
Dépréciation immeubles de placement	-157			157		
Total amortissements et provisions	-54 029		-21 350	5 318		-70 061
Total valeurs nettes	785 679					781 574

(1) Détail du poste "Autres" =

Activation des travaux en cours achevés	2 163
Reclassement immeubles de placement sous promesse (VNC)	-2 377
Ajustement des frais d'acquisition sur acquisitions antérieures	-1 254
Total	-1 468

Note 15. Travaux en cours

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	31/12/2013
Travaux en cours sur immeubles de placement	9 682	4 523	-3 420	10 785
Total	9 682	4 523	-3 420	10 785

Note 16. Autres actifs non courants

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	429	279
Equivalents de trésorerie non disponibles	9 595	9 245
Autres	159	25
Total	10 183	9 549

Variation des « équivalents de trésorerie non disponibles » :

Les équivalents de trésorerie non disponibles correspondent à de la trésorerie bloquée à plus d'un an dans le cadre de financements d'acquisition d'actifs immobiliers :

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Dépôts et comptes à terme	8 595	350		8 945
OPCVM monétaires	650			650
Total	9 245	350	0	9 595

Note 17. Actifs destinés à être cédés

Le poste « actifs destinés à être cédés » correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 31/12/2013 mais dont la date de cession est prévue en 2014.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Actifs destinés à être cédés	3 654	2 377
Total	3 654	2 377

(en K€)	Habitations	Commerce/ Bureaux	Total
Prix de cession	11 433	1 740	13 173
Valeur nette comptable	-2 038	-1 616	-3 654
Résultat théorique de cession	9 395	124	9 520

Note 18. Stocks

Le stock est uniquement constitué d'un patrimoine d'habitation et se compose des éléments suivants :

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2012	Acquisitions/ Travaux	Cessions	31/12/2013
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	440		-258	182
Paris - Boulevard Malesherbes	2013		2 723		2 723
Total		440	2 723	-258	2 905

Note 19. Clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Créances	2 867	2 159
Factures à établir	0	2 315
Créances douteuses brutes	1 049	436
Provisions sur créances douteuses	-706	-313
Total	3 210	4 597

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Créances douteuses brutes	436	755	-142	1 049
	31/12/2012	Dotation	Reprise	31/12/2013
Provision sur créances douteuses	-313	-498	106	-706
Créances clients douteuses nettes	123			344

Note 20. Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Charges constatées d'avance	540	682
Avances versées aux notaires	2 468	4 309
Créances envers les cabinets de gérance	0	889
Autres comptes débiteurs	1 003	1 424
Total	4 011	7 304

Note 21. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
OPCVM monétaires	950	262
Dépôts à terme	1 650	7 800
Disponibilités	4 826	4 178
Total	7 426	12 240

La ligne « dépôts à terme » correspond à des dépôts à terme pouvant être convertis en liquidités à tout moment sans pénalité.

Note 22. Actions ordinaires et actions auto-détenues

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

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

Le capital social au 31 décembre 2013 est composé de 25.259.750 actions d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Un contrat de liquidité a été signé avec la société Exane. 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	Valeur nette comptable
Actions propres détenues au 31/12/2012	5 327	72		72
Achats sur la période	111 488	1 938		
Ventes sur la période	-109 983	-1 873	26	
Actions propres détenues au 31/12/2013	6 832	137		137
Solde espèces		221		221
Contrat de liquidité		358		358

Note 23. Endettement net

La dette financière brute s'élève à 743 341 K€ au 31 décembre 2013 en augmentation de 204 704 K€ par rapport au 31 décembre 2012. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- des souscriptions de nouveaux emprunts (130 700 K€) ou de ligne de crédit (108 636 K€),
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 33 723 K€.

Décomposition de l'endettement net :

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

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts amortissables à taux fixe	38 430	34 839
Emprunts amortissables à taux variable couvert	480 225	392 191
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	24 900
Emprunt in fine à taux variable couvert	17 700	17 700
Crédit bail retraité	2 161	2 648
Lignes de crédit	20 000	29 992
Frais d'émission des emprunts nets	-3 004	-2 089
Emprunts et dettes financières à long terme	580 411	500 180
Emprunts amortissables à taux fixe	4 500	2 831
Emprunts amortissables à taux variable couvert	31 630	27 948
Crédit bail retraité	487	467
Intérêts courus sur emprunts	1 025	550
Lignes de crédit	125 288	6 659
Emprunts à court terme	162 930	38 456
Total des dettes financières	743 341	538 636
Trésorerie (y compris équivalent de trésorerie non disponible)	-17 020	-21 484
Endettement net	726 321	517 152

Nota bene : Au 31/12/2012, un reclassement de 11 630 K€ a été effectué sur la partie long terme de la ligne « Emprunts amortissables à taux variable couvert » vers la ligne « Emprunts amortissables à taux fixe ».

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Total des dettes financières	743 341	538 636
Crédit bail retraité (partie + d'un an)	-2 161	-2 648
Crédit bail retraité (partie - d'un an)	-487	-467
Frais d'émission des emprunts nets	3 004	2 089
intérêts courus sur emprunts	-1 025	-550
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	742 673	537 060

Tableau de variation des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail :

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Emprunts amortissables à taux fixe (1)	37 670	11 000	-5 740	42 930
Emprunt amortissables à taux variable couvert	420 139	119 700	-27 983	511 856
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700			17 700
Lignes de crédit	36 651	108 636		145 287
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	537 060	239 336	-33 723	742 673

(1) dont dans la rubrique « Diminution » 635 K€ relatif au prêt Ovalto Investissement

Nota bene : Au 31/12/2012, un reclassement de 11 630 K€ a été effectué de la ligne « Emprunts amortissables à taux variable couvert » vers la ligne « Emprunts amortissables à taux fixe ».

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	42 929	4 500	18 272	20 158
Emprunt amortissables à taux variable couvert	511 855	31 630	174 009	306 215
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700		17 700	
Lignes de crédit	145 288	125 288	20 000	
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	742 672	161 418	229 981	351 273

(en K€)	Actifs financiers		Passifs financiers		Exposition nette avant couverture		Instruments de couverture de taux		Exposition nette après couverture	
	(A)		(B)		(C) = (A) - (B)		(D)		(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	7 426		129 788	31 630	-122 362	-31 630	-31 630	31 630	-153 993	0
De 1 à 5 ans	9 595		38 272	191 709	-28 677	-191 709	-191 709	191 709	-220 386	0
Plus de 5 ans			45 058	306 215	-45 058	-306 215	-306 215	306 215	-351 273	0
Total	17 020	0	213 118	529 555	-196 098	-529 555	-529 555	529 555	-725 652	0

Covenants financiers :

Certains emprunts souscrits par le groupe Terreis font l'objet de covenants basés sur des ratios financiers Loan To Value (montant restant dû/valeur de marché du bien financé) et Debt Service Coverage Ratio (montant des revenus/frais financiers + échéances de remboursements de l'année) ou d'autres engagements pouvant entraîner, notamment en cas de changement de contrôle, une obligation de blocage de fonds complémentaires ou de remboursement anticipé.

Au 31 décembre 2013, le LTV s'élève à 51% et le DSCR à 110,6%.

La Société a mis en place un système de suivi périodique de ces ratios lui permettant de s'assurer du respect des exigences des banques.

Note 24. Instruments dérivés

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2013	Juste valeur 31/12/2012	Variation de juste valeur	dont comptabilisé en capitaux propres	dont comptabilisé en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	36 178	54 572	18 394	18 394	0
Total des instruments dérivés passifs	36 178	54 572			
dont part non courante	22 186	41 206			
dont part courante	13 993	13 366			

Hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2013 :

Les instruments financiers à la juste valeur sont classés par niveau de hiérarchie comme suit :

(en K€)	Niveau 1	Niveau 2	Total
Parts de SICAV disponibles à la vente	950		950
Actifs évalués à la juste valeur au 31/12/2013			
Instruments dérivés		36 178	36 178
Passifs évalués à la juste valeur au 31/12/2013			

Niveau 1 : Instruments financiers faisant l'objet de cotation sur un marché actif.

Niveau 2 : Instruments financiers dont l'évaluation fait appel à l'utilisation de techniques de valorisation reposant sur des paramètres observables.

Note 25. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

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

(en K€)	Date d'option	Valeur réévaluée A	Valeur fiscale B	Différence A-B=C	Exit Tax Cx19%
Patrimoine issu des fusions des sociétés Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix	01/01/2011	74 742	13 948	60 793	11 550
Patrimoine apporté dans le cadre de la fusion avec Avenir & Investissement	10/01/2011	214 420	59 352	155 067	29 462
Patrimoine issu de la fusion avec l'EURL 103 rue Réaumur	15/09/2012	23 348	17 972	5 376	1 021
Total		312 510	91 272	221 236	42 033

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 31/12/2013 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2012	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2013
Total	21 272		10 509	10 763

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2014	15/12/2015	Total
Total	10 509	255	10 763

Note 26. Autres passifs courants

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Dettes fiscales et sociales	1 337	2 890
Litiges fiscaux		254
Autres dettes	1 725	2 058
Total	3 062	5 202

Note 27. Actif Net Réévalué par action

Le patrimoine s'établit à fin décembre 2013 à 1.426.509 K€ à comparer à 1.138.326 K€ à fin 2012 soit une hausse de 25%.

Mention spécifique à la norme IFRS 13 :

L'évaluation à la juste valeur prend en compte l'utilisation optimale de l'actif. Le groupe Terreis n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif, différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

En 2013, la première application de la norme IFRS 13 n'a pas eu d'incidence significative sur la valorisation de la juste valeur des immeubles de placement.

La société Terreis a fait réaliser par la société BNP Paribas Real Estate une expertise de son patrimoine immobilier à la date du 31/12/2013.

Principales hypothèses de valorisation :

	Bureaux / Commerces	Habitations
Taux de rendement		
Maximum	11,93%	4,50%
Minimum	4,75%	3,25%

Les résultats de cette expertise peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	31/12/2013			31/12/2012		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
SA Terreis	1 350 741	955 385	395 356	1 067 935	736 168	331 767
SCI Les Fleurs de Damrémont	6 330	3 913	2 417	6 330	4 067	2 263
SCI 102 rue du Faubourg St Honoré	2 610	1 523	1 087	2 550	1 583	967
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	3 020	2 103	917	2 940	2 185	755
SCI du 29 Taitbout Immobilier	930	585	345	960	613	347
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	46 800	32 578	14 222	41 300	33 275	8 025
SCI Le Foch				2 740	3 057	-317
SCI Dupaty				1 000	626	374
Total	1 410 431	996 087	414 344	1 125 755	781 575	344 181
Actifs destinés à être cédés	13 173	3 654	9 520	12 131	2 377	9 754
Stocks	2 905	2 905		440	440	
Total	1 426 509	1 002 646	423 864	1 138 326	784 392	353 934

Remarque : Les immeubles de placement détenus dans les SCI Le Foch et Dupaty ont été cédés au cours de l'exercice.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Situation nette consolidée	230 432	195 020
Retraitement impact juste valeur des instruments financiers	35 258	53 651
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	423 864	353 935
Actif Net Réévalué de liquidation	689 553	602 606
Frais d'acquisition théorique au taux de 6,20%	88 444	70 576
Actif Net Réévalué de remplacement	777 997	673 182
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	25 252 918	25 254 423
Actif Net Réévalué de liquidation par action	27,31 €	23,86 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	30,81 €	26,66 €

VII. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 28. Dotation nette aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-22 749	-21 362
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	-308	
Variation des provisions sur créances clients	-393	110
Variation des provisions pour risques et charges	-20	-70
Autres	-75	-71
Total dotations aux amortissements et provisions	-23 545	-21 393
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-196	-136
Ecart d'acquisition négatif sur SA Imodam	1 061	
Reprises sur litiges fiscaux		138
Total	-22 679	-21 390

Note 29. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-23 667	-11 448
Retraitement des charges liées aux cessions	-1 330	
Profit sur vente d'actifs court terme (Cf. : Note 8)	35	-3
Total	-24 963	-11 451

Note 30. Détermination du « cash flow » courant net par action

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	30 169	26 288
Capacité d'autofinancement courante par action	1,19 €	1,04 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	1,19 €	1,04 €

Note 31. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Variation des clients et comptes rattachés	1 386	-193
Variation des mandataires de gestion	889	-889
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	-1 059	-282
Variation des stocks	-2 465	2 942
Décaissement lié à l'Exit Tax	-10 509	-10 509
Litiges fiscaux		-14 107
Frais liés à l'émission des emprunts et aux hypothèques	-890	-186
Variation des dépôts	2 465	884
Autres	319	162
Total	-9 864	-22 178

Note 32. Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement (Cf. : Note 14)	-252 398	-9 989
Décaissement lié aux frais d'acquisition sur acquisitions antérieures	-130	
Décaissement lié aux travaux en cours (Cf. : Note 15)	-4 523	-8 553
Total	-257 051	-18 542

Note 33. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Variation prêt effectué par la SAS Ovalto Investissement	86 748	-9 266
Variation lignes de crédit	21 500	
Total	108 248	-9 266

VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels

(en M€)	31/12/2013	31/12/2012
Engagements liés au périmètre du groupe :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- convention de transfert de garantie : cf. Document de référence	NC *	NC *
. <u>Engagement reçus</u> :		
- engagements fournis par Ovalto Investissement au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement du groupe Terreïs (nantissement de titres financiers et compte à terme)	NC *	NC *
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	119	119
- privilèges de prêteur de deniers	369	369
- cautions bancaires	76	76
- covenants : cf. note 23		
. <u>Engagement reçus</u> :		
	- Néant -	
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	55
. <u>Engagement reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	13	12
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	2	NC *

* NC : non calculé / non connu

IX. Evènements postérieurs au 31 décembre 2013

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2013 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

X. Parties liées

➤ Rémunération des organes de direction et d'administration :

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Avantages à court terme (salaires, primes...)	185	155

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

➤ Relations avec les parties liées :

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto Investissement :

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

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives (1)	-280	-280
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-564	-687
Passif :		
Avance de trésorerie et prêt	106 024	-19 277
Fournisseurs et comptes rattachés		-3

- (1) Comprend trois contrats de prestations savoir :
- Ovalto Investissement et Terreïs pour un montant de 250 K€,
 - Ovalto Investissement et Terreïs Valorisation pour 15 K€,
 - Ovalto Investissement et Terreïs Real Estate pour 15 K€.

XI. Rémunération de commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Deloitte & Associés (1)		Sofideec Baker Tilly		Rödl & Partner	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Audit :						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	42 000		39 000	60 000	39 000	60 000
- Filiales intégrées globalement			9 000	8 730		
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
Sous-total	42 000	0	48 000	68 730	39 000	60 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :						
. Juridique, fiscal, social						
. Autres si > 10% des honoraires d'audit						
Sous total	0	0	0	0	0	0
Total	42 000	0	48 000	68 730	39 000	60 000

(1) : Le cabinet Deloitte & Associés a été nommé par l'Assemblée Générale du 14 mai 2013.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II. Justification des appréciations

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

Le paragraphe « Valeur d'inventaire des immeubles de placement » de la note 1.B. de l'annexe et la note 27 précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation pour estimer la juste valeur des immeubles de placement et les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert immobilier indépendant et à nous assurer que les dépréciations ainsi que la détermination de la juste valeur des immeubles étaient effectuées, sur la base de ces évaluations.

La note « 1.Q. Emprunts bancaires et instruments financiers » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés ainsi que les caractéristiques des instruments de couverture du groupe. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes annexes.

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

III. Vérification spécifique

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1er avril 2014
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

RÖDL & PARTNER
Erik DECOURTRAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Jean-Fabrice SUBIAS Pierre FAUCON

COMPTES SOCIAUX 2013

Compte de résultat

(en K€)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Production vendue de services	1	70 182	65 554
Chiffre d'affaires net		70 182	65 554
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	1 111	466
Autres produits		0	4
Produits d'exploitation		71 293	66 024
Autres achats et charges externes	3	21 419	19 169
Impôts, taxes et versements assimilés		659	633
Salaires et traitements	4	256	272
Charges sociales	4	109	98
Dotations aux amortissements sur immobilisations		21 760	20 189
Dotations aux provisions		498	95
Autres charges		163	239
Charges d'exploitation		44 865	40 695
RESULTAT D'EXPLOITATION		26 428	25 330
Opérations en commun : bénéfice attribué		4 891	3 991
Opérations en commun : perte supportée		25	
Produits financiers de participations		319	202
Autres intérêts et produits assimilés		437	200
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	430
Produits financiers		756	833
Intérêts et charges assimilées		22 166	22 323
Dotations financières aux amortissements et provisions		1 054	
Charges financières		23 220	22 323
RESULTAT FINANCIER		-22 464	-21 490
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		8 830	7 831
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5	123	33 284
Produits exceptionnels sur opérations en capital	5	38 379	54 107
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	5	12	247
Produits exceptionnels		38 514	87 639
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5	16	41 997
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5	13 589	17 043
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	5	365	53
Charges exceptionnelles		13 969	59 093
RESULTAT EXCEPTIONNEL		24 544	28 546
Charge d'impôt	6	121	1 695
BENEFICE OU PERTE		33 253	34 681

Bilan

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amortissements	31/12/2013	31/12/2012
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	7	3	3	0	0
Fonds commercial	7	4 136		4 136	4 136
Autres	7	994	639	355	426
Immobilisations corporelles					
Terrains	8	406 989		406 989	300 890
Constructions	8	609 946	76 252	533 694	420 731
Autres	8	10 841	2 568	8 273	6 756
Immobilisations corporelles en cours	8	10 501		10 501	9 467
Immobilisations financières					
Autres participations	9	30 930	1 054	29 876	31 038
Autres titres immobilisés	9	57		57	53
Autres immobilisations financières	9	334		334	231
ACTIF IMMOBILISE		1 074 731	80 515	994 216	773 728
Avances et acomptes versés sur commandes		14		14	8
Créances clients et comptes rattachés	10	5 493	706	4 787	1 720
Autres créances	11	10 539		10 539	11 722
Valeurs mobilières de placement	12	10 031		10 031	17 380
Disponibilités	13	3 038		3 038	3 369
Charges constatés d'avance	14	742		742	682
ACTIF CIRCULANT		29 857	706	29 151	34 879
Primes d'émission d'emprunts à étaler	15	2 378		2 378	1 599
TOTAL GENERAL		1 106 966	81 221	1 025 745	810 206
PASSIF (en K€)					
			Notes	31/12/2013	31/12/2012
Capital			16	75 779	75 779
Primes d'émission, de fusion, d'apport			16	112 754	112 754
Ecart de réévaluation			16	11 547	11 547
Réserve légale			16	4 322	2 587
Autres réserves			16	155	155
Report à nouveau			16	29 917	12 941
Résultat de l'exercice				33 253	34 681
Provisions réglementées			17	177	131
CAPITAUX PROPRES				267 903	250 576
Dettes					
Emprunts auprès des établissements de crédit			18	610 867	492 022
Emprunts et dettes financières divers			19	13 047	10 555
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				377	774
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			20	1 417	2 033
Dettes fiscales et sociales			21	11 601	23 816
Autres dettes			22	120 429	30 431
Produits constatés d'avance				104	0
Total des dettes				757 842	559 631
TOTAL PASSIF				1 025 745	810 206

Annexe aux comptes sociaux

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

I. Règles et méthodes comptables

(a) Principes comptables

Les comptes annuels sont présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 relatif à la réécriture du plan comptable général en France.

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

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

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

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

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

(b) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées notamment :

- des usufruits temporaires : Les usufruits temporaires sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat tous frais inclus). Ils sont amortis de façon linéaire sur la durée d'utilité de l'usufruit temporaire fixée à 10 ans ;
- des malis techniques issus des fusions avec le sous groupe Terreïs Participation et l'EURL 103 rue Réaumur ; ces malis techniques font l'objet de tests chaque année ;
- d'une indemnisation sur rachat du contrat de crédit bail correspond à un bien sis rue de Cambrai à Paris. Cet élément incorporel est amorti sur les mêmes principes retenus par la société Terreïs pour l'amortissement de ses actifs immobiliers.

(c) Immobilisations corporelles

Terrains et constructions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	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.

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

Immobilisations corporelles en cours :

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

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

(d) Immobilisations financières

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

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

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

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

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

(e) Créances clients et comptes rattachés

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

(f) Valeurs mobilières de placement

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

(g) Impôt sur les bénéfices

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

Régime fiscal pour les SIIC :

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

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC,
- un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

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

(h) Provisions

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

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'est constatée.

(i) Instruments financiers

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

(j) Comptabilisation des résultats des SCI

Une clause des statuts des SCI filiales prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos le 31 décembre 2013 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Terreïs.

(k) Emprunts bancaires

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

II. **Événements significatifs de l'exercice**

➤ Arbitrages sur le patrimoine de Terreïs :

Terreïs poursuit sa stratégie de céder une partie de son patrimoine de province et d'autre part de continuer la vente de son patrimoine résidentiel au fil de l'eau des libérations par les locataires. La Société poursuit ainsi son objectif de recentrage progressif de son patrimoine vers de l'immobilier tertiaire parisien dans le Quartier Central des Affaires.

Au cours l'exercice, le montant des cessions s'est élevé à 38,3 M€. Les cessions ont été réalisées au dessus des valeurs d'expertise 2012 et dégagent une plus value comptable de 22,2 M€ et fiscale de 10,3 M€.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Prix de cession	38 331	54 093
Valeur nette comptable	-13 567	-17 041
Charges liées aux cessions	-2 572	-1 658
Total	22 192	35 394

➤ Poursuite de la stratégie d'acquisitions :

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'investissement ciblée dans le QCA parisien pour un montant de 237,3 M€. Les acquisitions de la période sont :

(en K€)	Montant hors droits	Montant droits inclus
10-12 avenue de Messine – 75008 Paris	55 500	59 229
4-10 avenue de la Grande Armée – 75008 Paris	17 800	18 976
6 boulevard Malesherbes – 75008 Paris	10 088	10 846
112-114 rue La Boétie – 75008 Paris	15 852	17 154
31-32 boulevard Sébastopol – 75001 Paris	55	60
50-52 boulevard Haussmann – 75009 Paris	138 000	146 134
Total des acquisitions de l'exercice	237 295	252 398

Ces acquisitions généreront au minimum 12,4 M€ de loyers en 2014, en attendant la relocation complète des immeubles de la rue La Boétie, de l'avenue de Messine et surtout du boulevard Malesherbes actuellement en cours de réhabilitation.

➤ Intégration de la structure de property management :

La société Terreïs a acquis 60% de la société Imodam, gestionnaire historique de son patrimoine immobilier. La prise de contrôle a été réputée effective au 31 décembre 2013.

III. Notes au compte de résultat

Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Loyers	58 008	54 130
	647	
Charges locatives refacturées	11 527	11 425
Total	70 182	65 554

Note 2. Transferts de charges

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Frais d'émission sur emprunts	969	251
Autres	37	11
Total	1 006	262

Note 3. Autres achats et charges externes

Ce compte regroupe :

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

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

Note 4. Salaires, traitements et charges sociales

Au 31 décembre 2013, la société Terreis emploie trois personnes.

Note 5. Résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Remboursement du Trésor Public sur litige fiscal	0	33 169
Divers	123	115
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations de gestion"</i>	<i>123</i>	<i>33 284</i>
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	38 331	54 093
Boni sur rachat d'actions propres	48	14
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"</i>	<i>38 379</i>	<i>54 107</i>
Reprise sur provisions pour dépréciation des immeubles de placement		157
Reprises sur provisions pour grosses réparations (EURL 103 rue Réaumur)		90
Reprises des amortissements dérogatoires sur titres	12	
<i>Sous total "reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges"</i>	<i>12</i>	<i>247</i>
Total des produits exceptionnels	38 514	87 638
Retraitement de l'Exit Tax		26 242
Charges de reversement		15 667
Divers	16	88
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"</i>	<i>16</i>	<i>41 997</i>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	13 567	17 041
Mali sur rachat d'actions propres	22	2
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"</i>	<i>13 589</i>	<i>17 043</i>
Dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles de placements	308	
Dotations aux amortissements dérogatoires sur titres des sociétés d'attribution	57	53
<i>Sous total "dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions"</i>	<i>364</i>	<i>53</i>
Total des charges exceptionnelles	13 970	59 093
Résultat exceptionnel	24 545	28 545

Note 6. Impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2013
Impôt sur les sociétés (taux : 33,33%)	121
Total	121

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

(en K€)	31/12/2013
Résultat net	33 253
Impôt sur les sociétés (taux : 33,33%)	-121
Résultat avant impôt	33 374
Taux d'imposition théorique	33,33%
Total charge d'impôt théorique	-11 125
Exonération liée au régime SIIC (base = 21 810 k€)	7 270
Distorsion plus values comptables et fiscales	3 959
Report de déficits	30
Autres	96
Total charge d'impôt réelle	230

IV. Notes au bilan

Note 7. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2012	Acquisition	Diminution	31/12/2013
Logiciels	3			3
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	3			3
Mali technique fusion EURL 103 rue Réaumur	1 684			1 684
Mali technique fusion sous groupe Terreis Participation	2 452			2 452
<i>Sous total "fonds commercial"</i>	4 136			4 136
Usufruits	535			535
Crédit bail rue de Cambrai	459			459
Divers	1			1
<i>Sous total "autres"</i>	994			994
Total valeurs brutes	5 134	0	0	5 134
	31/12/2012	Dotation	Reprise	31/12/2013
Logiciels	-3			-3
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	-3			-3
Usufruits	-215	-53		-268
Crédit bail rue de Cambrai	-352	-18		-370
Divers	-1			-1
<i>Sous total "autres"</i>	-568			-639
Total amortissements	-571	0	0	-642
Total valeurs nettes	4 563			4 492

Synthèse des travaux portant la valorisation des malis techniques :

(en K€)	103 rue Réaumur	Sous groupe Terreis Participation
Valeur d'expertise à la clôture (A)	26 760	108 218
Valeur nette comptable	22 322	69 346
Mali technique fusion	1 684	2 452
Sous total (B)	24 006	71 798
Différence (A) - (B)	2 754	36 420

Note 8. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2012	Acquisition	Diminution	Poste à poste	31/12/2013
Terrains	285 935	104 089	-4 575		385 449
Frais d'acquisition sur terrains	14 954	6 715	-129		21 540
<i>Sous total "terrains"</i>	<i>300 890</i>	<i>110 804</i>	<i>-4 704</i>	<i>0</i>	<i>406 990</i>
Construction	456 747	133 206	-11 694		578 260
Frais d'acquisition sur constructions	23 301	8 586	-201		31 686
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>480 048</i>	<i>141 792</i>	<i>-11 895</i>	<i>0</i>	<i>609 946</i>
Agencements sur constructions	8 678		-1 466	3 426	10 637
Divers	204				204
<i>Sous total "autres"</i>	<i>8 881</i>	<i>0</i>	<i>-1 466</i>	<i>3 426</i>	<i>10 841</i>
Travaux en cours	9 467	4 460		-3 426	10 501
<i>Sous total "immobilisations en cours"</i>	<i>9 467</i>	<i>4 460</i>	<i>0</i>	<i>-3 426</i>	<i>10 501</i>
Total valeurs brutes	799 287	257 056	-18 065	0	1 038 278
	31/12/2012	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2013
Construction	-57 314	-19 602	3 997		-72 919
Frais d'acquisition sur constructions	-2 004	-1 059	37		-3 026
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>-59 317</i>	<i>-20 661</i>	<i>4 034</i>	<i>0</i>	<i>-75 944</i>
Agencements sur constructions	-1 947	-848	410		-2 385
Divers	-178	-4			-182
<i>Sous total "autres"</i>	<i>-2 126</i>	<i>-852</i>	<i>410</i>	<i>0</i>	<i>-2 568</i>
Total amortissements	-61 443	-21 513	4 444	0	-78 512
Terrains	0	-73			-73
Construction	0	-234			-234
Total dépréciation	0	-308	0	0	-308
Total amortissements + dépréciations	-61 443	-21 820	4 444	0	-78 820
Total valeurs nettes	737 844				959 458

Note 9. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2012	Acquisition	Diminution	Impact des fusions	31/12/2013
EURL Terreïs Invest	40				40
SAS Terreïs Real Estate	5				5
SAS Terreïs Valorisation	37				37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842				1 842
SCI 6 rue de Chabannes	241		-241		0
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	14 555				14 555
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2 510				2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	613				613
SCI Dupaty	801				801
SCI La Palmeraie	48		-48		0
SCI Le Foch	3 287				3 287
SCI Les Fleurs de Damrémont	4 793				4 793
SA Imodam Property	0	180			180
Société d'attribution SC 7 Ancienne Comédie	1 617				1 617
Société d'attribution SC 22 Cadet	650				650
<i>Sous total "autres participations"</i>	<i>31 038</i>	<i>180</i>	<i>-289</i>	<i>0</i>	<i>30 929</i>
Intérêts courus sur dépôts de garantis	53	4			57
<i>Sous total "autres titres immobilisés"</i>	<i>53</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>57</i>
Dépôts sur loyers	166				166
Fonds de roulement	66	105	-1		170
<i>Sous total "autres"</i>	<i>231</i>	<i>105</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>335</i>
Total valeurs brutes	31 321				31 321

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

Les SCI 6 rue de Chabannes et La Palmeraie ont fait l'objet, au cours du 2^e semestre 2013, d'une Transmission Universelle de leur Patrimoine au bénéfice de la société Terreïs.

La société Imodam a été acquise en fin d'exercice et a pour principale activité la gestion immobilière.

Note 10. Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients ont des échéances inférieures à 1 an.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Créances	4 215	1 240
Créances douteuses brutes	1 049	436
Factures à établir	229	357
<i>Sous total créances brutes</i>	<i>5 493</i>	<i>2 033</i>
Provisions sur créances douteuses	-706	-313
Total	4 787	1 720

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Créances douteuses brutes	436	851	-238	1 049
	31/12/2012	Dotation	Reprise	31/12/2013
Provision sur créances douteuses	-313	-498	106	-706
Créances clients douteuses nettes	123			343

Note 11. Autres créances

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Comptes courants "groupe"	1 598	222
Etat - Divers	132	138
Quote part de résultat des SCI	4 866	3 596
Avances versées au notaire en lien avec les acquisitions	2 468	4 291
Impact refacturations liées aux locataires	343	2 584
Autres	1 133	890
Total	10 539	11 721

Les autres créances ont des échéances inférieures à 1 an.

Note 12. Valeurs mobilières de placement

Actions propres :

Un contrat de liquidité a été signé avec la société Exane. 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	Provision	Valeur nette comptable
Actions propres détenues au 31/12/2012	5 327	71,7		0,0	71,7
Achats de l'exercice	111 488	1 938,2			
Ventes de l'exercice	-109 983	-1 873,7	26,0		
Actions propres détenues au 31/12/2013	6 832	136,2		0,0	136,2
Solde espèces		221,2			
Total du compte de liquidité		357,4		0,0	357,4

Autres titres :

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Dépôts à terme	9 022	16 397
SICAV	787	910
Contrat de liquidités (espèces)	7	258
Contrat de liquidités (placement)	214	-258
Total	10 030	17 308

Il est précisé qu'une partie des autres titres (9 572 K€ au 31/12/2013) ont été déposés sur des comptes bloqués dans le cadre de financements d'acquisitions d'actifs immobiliers.

Note 13. Disponibilités

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Disponibilités	2 953	3 363
Intérêts courus à recevoir	85	5
Caisse	0	0
Total	3 039	3 369

Note 14. Charges constatées d'avance

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

(en K€)	Période	31/12/2013
Intérêts sur emprunts	1er trimestre 2014	227
Redevance crédit bail Cambrai	1er trimestre 2014	129
Frais sur immeuble à revendre	En fonction des cessions	357
Autres		29
Total		742

Note 15. Frais d'émission d'emprunts à étaler

(en K€)	31/12/2012	Acquisitions	Diminutions	31/12/2013
Frais d'émission des emprunts	1 662	969		2 631
Frais d'émission des hypothèques	186		-27	159
Total des valeurs brutes	1 848	969	-27	2 789
	31/12/2012	Dotations	Reprises	31/12/2013
Frais d'émission des emprunts	-249	-163		-412
Total amortissements	-249	-163	0	-412
Total valeurs nettes	1 599			2 378

Note 16. Tableau de variation des capitaux propres

(en K€)	Capital	Primes et écarts de réévaluation	Réserve légale	Autres réserves et report à nouveau	Résultat	Provisions réglementées	Total
Capitaux propres au 31/12/2012	75 779	124 301	2 587	13 096	34 681	131	250 576
Affectation du résultat			1 735	32 946	-34 681		0
Dividendes (solde 2012)				-7 889			-7 889
Dividendes (acompte 2013)				-8 081			-8 081
Résultat de l'exercice					33 253		33 253
Variation des provisions réglementées						46	46
Capitaux propres au 31/12/2013	75 779	124 301	4 322	30 072	33 253	177	267 904

Le capital social au 31 décembre 2013 est composé de 25 259 750 actions d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

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

		Nombre d'actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
29/09/2006	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : introduction en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
10/01/2011	Fusion avec Avenir Investissement et DAB Expansion	8 880 549
18/02/2011	Augmentation de capital	8 375 326
13/05/2012	Actions gratuites	132 182
31/12/2013	Nombre total d'actions	25 259 750
	Valeur nominale	3,00 €

Note 17. Provisions réglementées

(en K€)	31/12/2012	Impact fusions	Dotations	Reprise	31/12/2013
Amortissements dérogatoires sur frais d'acquisition des titres de participation	65		4	-12	58
Amortissements dérogatoires sur titres des sociétés d'attribution	66		53		119
Provisions pour grosses réparations	0				0
Provisions réglementées	131	0	57	-12	176

Note 18. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts amortissables à taux fixe	18 203	11 317
Emprunts amortissables à taux variable couvert	486 576	401 162
Emprunt in fine à taux variable couvert	17 700	17 700
Lignes de crédit	20 000	29 992
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme	542 479	460 171
Emprunts amortissables à taux fixe	2 482	2 189
Emprunts amortissables à taux variable couvert	32 815	27 783
Intérêts courus sur emprunts	1 710	1 362
Comptes bancaires ayant un solde débiteur	1 383	509
Intérêts courus sur comptes bancaires	6	8
Lignes de crédit	29 992	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme	68 388	31 851
Total	610 867	492 022
(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Total des dettes financières	610 867	492 022
Intérêts courus sur emprunts	-1 710	-1 362
Comptes bancaires ayant un solde négatif	-1 383	-509
Intérêts courus sur comptes bancaires	-6	-8
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	607 768	490 142

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

La dette financière brute s'élève à 607 774 K€ au 31 décembre 2013 en augmentation de 117 632 K€ par rapport au 31 décembre 2012. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- des souscriptions de nouveaux emprunts (130 700 K€) ou de ligne de crédit (20 000 K€),
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 33 069 K€.

(en K€)	31/12/2012	Impact des fusions	Augmentation	Diminution	31/12/2013
Emprunts amortissables à taux fixe	13 505		11 000	-3 820	20 685
Emprunts amortissables à taux variable couvert	428 945		119 700	-29 249	519 396
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700				17 700
Lignes de crédit	29 992		20 000		49 992
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	490 142	0	150 700	-33 069	607 774

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

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	20 685	2 482	9 100	9 103
Emprunts amortissables à taux variable couvert	519 397	32 815	179 281	307 301
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700		17 700	
Lignes de crédit	49 992	29 992	20 000	
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	607 774	65 289	226 081	316 404

Covenants financiers :

Certains emprunts souscrits par le groupe Terreïs font l'objet de covenants basés sur des ratios financiers Loan To Value (montant restant dû/valeur de marché du bien financé) et Debt Service Coverage Ratio (montant des revenus/fras financiers + échéances de remboursements de l'année) ou d'autres engagements pouvant entraîner, notamment en cas de changement de contrôle, une obligation de blocage de fonds complémentaires ou de remboursement anticipé.

Au 31 décembre 2013, le LTV s'élève à 51% et le DSCR à 110,6%.

La Société a mis en place un système de suivi périodique de ces ratios lui permettant de s'assurer du respect des exigences des banques.

Instruments dérivés :

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2013	Juste valeur 31/12/2012
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	36 195	54 572
Total des instruments dérivés passifs	36 195	54 572
dont part à plus d'un an	22 186	41 206
dont part à moins d'un an	14 010	13 366

Sensibilité de la juste valeur des instruments dérivés passifs :

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2013	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	52 529	36 195	20 600

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

Note 19. Emprunts et dettes financières divers

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

Note 20. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Fournisseurs	1 187	1 765
Factures non parvenues	229	268
Total	1 417	2 033

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

Note 21. Dettes fiscales et sociales

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Organismes sociaux	45	34
Personnel - charges à payer	7	10
Sous total "dettes sociales"	52	44
Impôt de sortie (Exit Tax)	10 763	21 272
Impôt sur les sociétés	-1 301	1 429
TVA	1 694	607
Litige fiscal (ex Avenir & Investissement)	254	254
Etat - charges à payer	138	209
Sous total "dettes fiscales"	11 548	23 771
Total	11 600	23 816

Les « dettes fiscales et sociales » ont une échéance inférieure à 1 an à l'exception de l'impôt de sortie.

Impôt de sortie (« Exit Tax ») :

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

(en K€)	Date d'option	Valeur réévaluée A	Valeur fiscale B	Différence A-B = C	Exit Tax Cx19%
Patrimoine issu des fusions des sociétés Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix	01/01/2011	74 742	13 948	60 793	11 550
Patrimoine apporté dans le cadre de la fusion avec Avenir & Investissement	10/01/2011	214 420	59 352	155 067	29 462
Patrimoine issu de la fusion avec l'EURL 103 rue Réaumur	15/09/2012	23 348	17 972	5 376	1 021
Total		312 510	91 272	221 236	42 033

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 31/12/2013 :

(en K€)	Montant restant à payer au 01/01/2013	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2013
Total	21 272		- 10 509	10 763

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2014	15/12/2015	Total
Total	10 509	254	10 763

Note 22. Autres dettes

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Comptes courants "groupe"	12 990	10 264
Avance et prêt Ovalto Investissement	106 024	19 277
Fonds à reverser		
Dettes envers les héritiers (ex Avenir & Investissement)	572	572
Clients créditeurs		
Autres	844	319
Total	120 429	30 432

Les « autres dettes » ont une échéance inférieure à 1 an à l'exception de l'avance et du prêt effectués par Ovalto Investissement dont l'échéancier se présente de la manière suivante :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Avance	93 890	93 890		
Prêt	12 134	744	3 000	8 390
Avance et prêt Ovalto Investissement	106 024	94 634	3 000	8 390

V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2013	31/12/2012
Engagements liés à Terreïs :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- convention de transfert de garantie : cf. Document de référence	NC*	NC *
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements fournis par Ovalto Investissement au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement de la société Terreïs (nantissement de titres financiers et compte à terme)	26	26
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	102	102
- privilèges de prêteur de deniers	369	369
- cautions bancaires	76	76
- covenants : cf. note 18		
. <u>Engagements reçus</u> :		
	- Néant -	
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	55
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	13	12
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	2	NC *

* NC : non communiqué

VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2013

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

VII. Liste des filiales et participations

Le périmètre au 31 décembre 2013 est le suivant :

Dénomination	Adresse	Siren
SAS Terreïs Valorisation	29 rue Marbeuf - Paris	491 933 727
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29 rue Marbeuf - Paris	379 789 274
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29 rue Marbeuf - Paris	338 787 435
SCI Les Fleurs de Damrémont	29 rue Marbeuf - Paris	351 818 356
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29 rue Marbeuf - Paris	451 895 940
SCI Le Foch	29 rue Marbeuf - Paris	381 898 170
EURL Terreïs Invest	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023
SCI Dupaty	29 rue Marbeuf - Paris	318 734 324
SAS Terreïs Real Estate	25 rue Marbeuf - Paris	529 674 426
SAS Imodam	29 rue Marbeuf - Paris	408 825 636

Les SCI 6 rue de Chabannes et La Palmeraie ont été fusionnées dans Terreïs au cours de l'exercice 2013.

La SAS Imodam a été acquise fin d'exercice 2013.

(en K€)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres
EURL Terreïs Invest	40	84	100,00%	40	40
SAS Terreïs Real Estate	10	752	51,00%	5	5
SAS Terreïs Valorisation	37	149	100,00%	37	37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	15	552	99,90%	1 842	1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	727	3 136	99,99%	14 555	14 555
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2	469	99,00%	2 510	2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	13	297	99,89%	613	613
SCI Dupaty	2	1 000	99,00%	801	801
SCI Le Foch	2	2 233	99,00%	3 287	2 233
SCI Les Fleurs de Damrémont	15	1 569	99,90%	4 793	4 793
SAS Imodam Property	270	2 069	60,00%	180	180

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

(en K€)	Prêts et avances consentis par la Société mais non encore remboursés	Résultat du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice
EURL Terreïs Invest	45	31		13
SAS Terreïs Real Estate		589	1 367	306
SAS Terreïs Valorisation	1 425	-82	244	
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré		150	190	
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun		1 206	3 513	
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly		118	232	
SCI du 29 Taitbout Immobilier	128	-25		
SCI Dupaty		999	13	
SCI Le Foch		2 232	1	
SCI Les Fleurs de Damrémont		220	410	
SAS Imodam Property		1 065	3 085	

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	30 930
Créances	
Autres créances	1 598
Dettes	
Autres dettes	12 990
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	4 866
Éléments financiers	
Produits de participation	319
Charges financières	1 085
Produits financiers	47

VIII. Rémunération des organes de direction et d'administration

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

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

IX. Relations avec les parties liées

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto Investissement :

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

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-250	-250
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-565	-687
Bilan :		
Avance de trésorerie et prêt	-106 024	-19 277
Fournisseurs et comptes rattachés	-150	-3

X. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Sofidec Baker Tilly		Rödl & Partner		Deloitte & Associés	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Audit :						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	39 000	60 000	39 000	60 000	42 000	0
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
Sous-total	39 000	60 000	39 000	60 000	42 000	0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :						
. Juridique, fiscal, social						
. Autres si > 10% des honoraires d'audit						
Sous total	0	0	0	0	0	0
Total	39 000	60 000	39 000	60 000	42 000	0

Le cabinet Deloitte & Associés a été nommé par l'Assemblée Générale du 14 mai 2013.

XI. Crédit bail

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

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

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

✓ Date de fin de contrat :	31 décembre 2018
✓ Durée du crédit bail :	12 ans
✓ Taux d'intérêts :	Euribor 3 mois
✓ Redevances trimestrielles restant à payer au 31/12/2013 :	20
✓ Redevances hors taxes versées en 2013 :	506 K€
✓ Redevance hors taxes du 1 ^{er} trimestre 2014 à titre indicatif :	129 K€
✓ Valeur d'origine des biens pris en crédit bail :	7 622 K€
✓ Valeur résiduelle :	0 K€

Les engagements financiers de ce crédit bail au 31/12/2013 sont détaillés dans le tableau ci-dessous (en fonction de données variables provisoires) :

(en K€)	Montant des redevances des exercices précédents	Montant des redevances payées en 2013	Montant des redevances restant à verser à moins d'un an	Montant des redevances restant à verser à plus d'un an et moins de cinq ans	Montant des redevances restant à verser à plus de cinq ans	Valeur résiduelle à verser en fin de contrat
Crédit bail	9 590	506	487	1 948		
Total	9 590	506	487	1 948	0	0

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

(en K€)	Valeur du bien	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice (1)	Cumul à la fin de l'exercice	Valeur nette
Terrain	2 668				2 668
Immeuble	4 955	-2 527	-125	-2 652	2 303
Total	7 622				4 971

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

XII. Analyse comparative des résultats

Dans un souci d'une meilleure lisibilité de notre activité, vous trouverez ci-dessous une analyse comparative de notre compte de résultat.

(en K€)	31/12/2013	31/12/2012	Variation
Loyers bruts	58 008	54 130	7%
Charges locatives supportées	-2 557	-1 837	39%
Honoraires de gérance et location	-1 911	-2 067	-8%
Total des loyers triple net	53 539	50 226	7%
Charges de personnel	-365	-371	-2%
Charges externes	-1 815	-1 983	-8%
Impôts et taxes	-659	-633	4%
Dotations aux amortissements et aux provisions	-22 871	-19 884	10%
Autres produits et charges d'exploitation	-114	-145	-21%
Résultat opérationnel courant	27 715	27 211	6%
Quote part résultat SCI	4 866	3 991	22%
Résultat opérationnel	32 580	31 201	8%
Résultat de cessions d'immeubles de placement	22 191	35 394	-37%
Autres produits et charges opérationnels	13	17 513	-100%
Résultat opérationnel	54 785	84 108	-34%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-218	-154	41%
Coût de l'endettement financier	-21 192	-21 336	-1%
Résultat financier	-21 410	-21 490	0%
Charge d'impôt	-121	-1 695	
Résultat net avant retraitement Exit Tax	33 253	60 924	-44%
Retraitement Exit Tax	0	-26 242	
Résultat net après retraitement Exit Tax	33 253	34 681	

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans le paragraphe « 1.C. Immobilisations corporelles » de l'annexe, le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives 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 Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1er avril 2014
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

RÖDL & PARTNER
Erik DECOURTRAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Jean-Fabrice SUBIAS Pierre FAUCON

INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR	101
Raison sociale de l'émetteur	101
Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	101
Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	101
Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable.....	101
Objet social	101
Politique de distribution des dividendes	101
Divers	101
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	102
Administration	102
Direction Générale	105
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES	106
Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions	106
Modification des droits des actionnaires.....	107
Assemblées générales	107
Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	109
Franchissements de seuils légaux	109
Stipulations particulières régissant les modifications du capital social	109
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	110
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	115
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	116
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET.....	118
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	124
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	125
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE	126

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR

Raison sociale de l'émetteur

La Société a pour dénomination sociale « TERREÏS ».

Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur

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

Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

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

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

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

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

Objet social

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

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

Politique de distribution des dividendes

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

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

Divers

Depuis 2012, la Société est adhérente à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Administration

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

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

Organisation du Conseil

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

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

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

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

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

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

Fonctionnement et pouvoirs du Conseil d'administration

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

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

En particulier, le Conseil d'administration :

- fixe le mode d'exercice de la direction générale de la Société, assumée soit par le président du conseil, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le conseil et portant le titre de directeur général ;
- désigne les mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise et contrôle leur gestion ;
- arrête le cas échéant, les limitations de pouvoir du directeur général et des directeurs généraux délégués ;
- examine et décide les opérations d'importance stratégique que ces opérations soient des investissements importants de croissance externe ou des opérations de restructuration interne ;
- approuve, préalablement à leur mise en œuvre, toutes opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise ;
- se tient informé de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements majeurs de la Société ;

- veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers à travers les comptes qu'il arrête et le rapport annuel ainsi qu'à l'occasion d'opérations importantes ;
- convoque et fixe l'ordre du jour des assemblées générales d'actionnaires ;
- examine les conventions réglementées et statue sur leur autorisation préalable ;
- arrête la liste des administrateurs considérés comme indépendants ;
- examine tout rapport destiné à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire des actionnaires ;
- procède aux contrôles et aux vérifications qu'il juge opportuns.

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

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

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

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

Chaque membre du Conseil d'administration :

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

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

Comités spécialisés

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

- Comité d'investissement

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

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

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

- Comité d'audit et de suivi des risques

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

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

Sont membres du Comité d'Audit : François Lepicard, Jacques Soyer et Emmanuel Pineau.

- Comité des nominations et des rémunérations

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

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

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

Compte tenu de l'effectif de la Société et de l'externalisation de certaines tâches auprès des administrateurs de biens et d'Ovalto Investissement qui, en leur qualité de prestataire de services, contrôlent les principaux risques auxquels est exposé la Société, les fonctions du Comité des nominations et des rémunérations ont été exercées par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Rémunération du Conseil d'administration

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

Direction Générale

Modalités d'exercice

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

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

L'option retenue par le Conseil d'administration est prise pour une durée de deux ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

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

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

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

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

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

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

Cumul des mandats

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES

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

Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

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

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

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Il existe des actions de préférence dont les droits et caractéristiques sont les suivants en vertu de l'article 11 des statuts :

- les actions de préférence confèrent à leurs titulaires un droit à un dividende prioritaire (préciputaire) par rapport aux actions ordinaires, de 0,18 euro par action. Le dividende prioritaire est stipulé non cumulatif (si les postes distribuables de l'exercice n'en permettent pas le paiement intégral, les titulaires d'actions de préférence ne peuvent définitivement plus réclamer le paiement de la partie non versée au titre des exercices ultérieurs) ;
- les actions de préférence seront automatiquement converties en actions ordinaires et perdront ainsi ipso facto leurs droits particuliers en cas de transfert de quelque manière que ce soit de leur pleine propriété ou de leur usufruit ou de décès de leur titulaire ;
- en cas de démembrement de la propriété des actions de préférence et dans l'hypothèse où la propriété desdites actions serait remembrée entre les mains du nu-propriétaire, les actions remembrées seront automatiquement converties en actions ordinaires et perdront ainsi ipso facto leurs droits particuliers ;
- les actions de préférence seront inscrites au nominatif pur au nom du propriétaire ou du nu-propriétaire selon le cas et ne seront pas admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris ;
- tout droit attaché aux actions de la Société et conférant aux titulaires d'actions de préférence le droit de souscrire ou de se voir attribuer de quelque manière que ce soit des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à raison de leurs actions de préférence (notamment le droit préférentiel de souscription ou le droit de percevoir le dividende sous la forme d'actions nouvelles) sera susceptible de donner lieu exclusivement à la remise d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, sauf dans l'hypothèse d'une création d'actions nouvelles résultant d'une division de la valeur nominale des actions. Dans ce dernier cas, le montant du dividende prioritaire attaché aux actions de préférence sera ajusté en conséquence ;
- chaque titulaire d'actions de préférence peut à tout moment demander la conversion de tout ou partie de ses actions de préférence en actions ordinaires, moyennant le versement par la Société d'une prime de conversion calculée sur la base d'une table actuarielle établie par le Conseil d'administration une fois par an ; et
- la Société demandera l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris des actions issues de la conversion des actions de préférence à la suite de tout transfert, du décès de leur titulaire ou d'une demande de conversion par un titulaire.

Modification des droits des actionnaires

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société. Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

Assemblées générales

- Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

- Ordre du jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixes par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

- Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

- Accès aux Assemblées - Pouvoirs

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Toutefois, le droit de participer, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées est subordonné à l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Le Conseil d'administration peut, s'il le juge utile, remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Un actionnaire peut également adresser à la Société une procuration sans indication de mandataire. Dans ce cas, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

Les propriétaires de titres visés au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de Commerce peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Tout actionnaire peut voter à distance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance, soit sous forme de courrier écrit, soit, sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, par voie électronique.

- Feuille de présence - Bureaux - Procès-verbaux

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par les dispositions légales et réglementaires.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote à distance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

Le bureau, ainsi composé du Président de l'Assemblée et de deux scrutateurs, désigne, à la majorité de ses membres, un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

- Quorum - Vote

Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les Assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote à distance, il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la Société moins de trois jours avant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

- Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant à distance.

- Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile ou commerciale.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué, étant entendu que les engagements des actionnaires peuvent être augmentés par décision unanime de ceux-ci.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure d'un mois au plus de celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

Il n'existe aucune disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle. Toutefois, la structure de l'actionariat de Terreïs rendra difficile sa prise de contrôle dans la mesure où Jacky Lorenzetti et Ovalto Investissement contrôlent 57,2% du capital.

Franchissements de seuils légaux

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquérir ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance.

Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L 233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L 233-1 4 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

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

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

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

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

• Composition

Le Conseil est composé de neuf (9) administrateurs. Au 31 décembre 2013, les membres du Conseil sont les suivants :

- Monsieur Jacky Lorenzetti, Président
- Monsieur Fabrice Paget-Domet, Directeur Général
- Monsieur Jacques Soyer
- Monsieur Jacques Ferran
- 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).

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

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 2013**

Le Conseil d'administration s'est réuni cinq (5) fois en 2013.

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 2013 :

- la proposition de nomination d'un troisième commissaire aux comptes,
- la dissolution sans liquidation de ses filiales SCI 6, rue de Chabannes et SCI La Palmeraie,
- l'acquisition de 60% du capital de la société Imodam.

Les réunions et décisions du Conseil sont formalisées dans des procès-verbaux établis à l'issue de chaque séance et signés ensuite par le Président et un administrateur.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions. Le taux de participation a été de 77,5%.

- **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 2013, le Comité d'Audit s'est appuyé sur une documentation comptable et financière comportant les états financiers classiques et des notes de synthèse explicitant certaines rubriques.

Il s'est réuni quatre fois durant l'année 2013. Il a notamment entendu le rapport des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission d'audit sur les comptes annuels et semestriels.

Dans le cadre de sa mission concernant le contrôle externe, le Comité d'Audit a été amené à présenter ses observations sur le choix d'un troisième commissaire aux comptes.

Dans le cadre de sa mission concernant le contrôle interne, le Comité d'Audit a fait un nouveau point sur la mise en œuvre de ses recommandations relatives à l'organisation de la récupération des charges locatives et au suivi des impayés. Il est à noter qu'Imodam qui gère plus de 90 % du patrimoine de Terreïs a recruté un responsable recouvrement et que des règles strictes de rappel et de mise au contentieux ont été établies.

La mise en place d'un nouveau logiciel de traitement de données par Imodam a été l'occasion, pour le Comité d'Audit, de faire un point sur la production des éléments visant à sécuriser l'exécution du mandat de gestion confié par Terreïs à Imodam et permettant la mise en place d'un contrôle interne plus performant.

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 11 septembre 2012 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 définitive d'actions gratuites dans le cadre du plan 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 2013 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 Terreis en matière de contrôle interne sont les suivants :

Traitant du bail commercial :

Code du Commerce :

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

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

Traitant de l'organisation de la copropriété :

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

Décret 67-223 du 17 mars 1967

Traitant de la publicité foncière :

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

• **Fonctionnement de la Société**

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

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

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

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

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

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

- **Risques juridiques et contentieux**

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

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

Les contentieux, peu nombreux 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

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société TERREÏS et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1er avril 2014
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Christophe POSTEL-VINAY

RÖDL & PARTNER

Erik DECOURTRAY

SOFIDEEC BAKER TILLY

Jean-Fabrice SUBIAS

Pierre FAUCON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

I - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

II - CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention d'animation conclue avec OVALTO INVESTISSEMENT :**

Personnes concernées

Jacky Lorenzetti : Président du Conseil d'administration de TERREÏS et Président d'OVALTO INVESTISSEMENT

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société OVALTO INVESTISSEMENT, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

Une convention d'animation a été conclue avec la société OVALTO INVESTISSEMENT, définissant son rôle et les missions à accomplir par celle-ci pour le compte de TERREÏS, ainsi que leurs modalités d'exécution.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 3 janvier 2007.

Modalités

Les missions sont conduites par OVALTO INVESTISSEMENT avec l'assistance de son comité stratégique.

La convention est conclue pour une durée indéterminée ; elle ne fait l'objet d'aucune rémunération.

- **Convention de transfert de garantie conclue avec OVALTO INVESTISSEMENT**

Personnes concernées

Jacky Lorenzetti : Président du Conseil d'administration de TERREÏS et Président d'OVALTO INVESTISSEMENT

Par ailleurs, il s'agit d'une convention dans laquelle la société OVALTO INVESTISSEMENT, actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de votre société, est directement intéressée.

Nature et objet

OVALTO INVESTISSEMENT transfère à votre Société le bénéfice de l'ensemble des déclarations et garanties consenties par les cédants de la société DAB EXPANSION. Aussi, votre Société s'engage à supporter les charges et obligations souscrites par OVALTO INVESTISSEMENT à l'égard des cédants au titre des compléments de prix d'acquisition de la société DAB EXPANSION, laquelle a été absorbée par votre Société le 10 janvier 2011.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 21 janvier 2011.

Modalités

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2013.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1er avril 2014
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Christophe POSTEL-VINAY

RÖDL & PARTNER

Erik DECOURTRAY

SOFIDEEC BAKER TILLY

Jean-Fabrice SUBIAS

Pierre FAUCON

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

Le portefeuille de la Société et de ses filiales est évalué chaque année par un expert indépendant, la société BNP Paribas Real Estate. Un seul expert indépendant a été sélectionné pour éviter le risque de divergences trop importantes sur l'évaluation individuelle de chaque bien.

Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaboré sous l'égide de l'I.F.E.I. et des recommandations communes CNC/COB de février 2000. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Les méthodes retenues par l'expert indépendant BNP PARIBAS REAL ESTATE, pour l'estimation des immeubles, sont les suivantes :

- la capitalisation du revenu locatif : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché correspondantes. Le taux de rendement résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.
- par comparaison directe avec des cas similaires, obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Ces deux méthodes ne sont pas applicables à chaque immeuble indifféremment, en fonction de leur nature ou de leur condition d'occupation. En effet, la première méthode est davantage appropriée à l'estimation d'immeubles acquis par des investisseurs, dont la préoccupation première consiste à obtenir la rentabilité optimale d'un capital investi.

Celle-ci peut avoir une double origine :

- le rendement locatif régulier ;
- l'espoir de plus-value à terme.

Chaque investisseur peut en fonction de ses besoins propres, privilégier l'une ou l'autre de ces deux composantes sachant qu'en règle générale, le rendement locatif est d'autant plus élevé que la plus-value à terme est moins assurée.

Cette méthode convient en conséquence essentiellement aux immeubles commerciaux (bureaux, entrepôts, murs de boutiques ...) dont le rendement est en général plus élevé, et que les utilisateurs évitent autant que possible d'acquérir pour éviter de grever leur trésorerie ainsi qu'à certains immeubles collectifs d'habitation.

Les locaux d'habitation, d'une manière plus générale, amènent plutôt à retenir la méthode d'estimation par comparaison directe, mieux adaptée au marché dans lequel ils s'inscrivent, que les acquéreurs potentiels soient marchands de biens, utilisateurs, ou promoteurs, lorsque la part foncière de ces immeubles justifie leur intérêt.

Dans de nombreux cas cependant les deux méthodes peuvent être recoupées pour aboutir à une valeur intermédiaire traduisant au mieux les tendances du marché.

L'estimation des différents immeubles par BNP Paribas Real Estate a été effectuée en prenant chaque immeuble isolément. Ces estimations sont en conséquence différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot (une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail).

Pour ses travaux BNP Paribas Real Estate a facturé 77.519 € d'honoraires HT (contre 77.035 € en 2012).

Seul le patrimoine de la société Terreïs a été expertisé par BNP Paribas Real Estate, à l'exclusion du patrimoine de la société Terreïs Valorisation.

EXPERTISE
**Valeurs du patrimoine de la société Terreïs au 31/12/2013
suivant expertise de BNP PARIBAS REAL ESTATE**

Code postal	Ville	Nature et surface des locaux		Nature et nombre de parkings		Revenu potentiel global	Approche vhd déc. 2013 capitalisation du revenu	Approche vhd déc. 2013 comparaison	Valeur vénale Hors droits	Taux de rendement effectif
						(en €)	(en €)	(en €)	(en €)	
64100	Bayonne	0	88 m ²	0	0 u.	15 281 €	174 000 €	167 000 €	170 000 €	8,44%
14000	Caen	C :	259 m ²	0	0 u.	43 712 €	484 000 €	440 000 €	460 000 €	8,94%
14000	Caen	C :	116 m ²	0	0 u.	14 753 €	176 000 €	157 000 €	165 000 €	8,43%
86100	Châtelleraut	0	82 m ²	0	0 u.	14 206 €	141 000 €	131 000 €	135 000 €	9,93%
31770	Colomiers	0	71 m ²	0	0 u.	8 196 €	94 000 €	98 000 €	97 000 €	7,96%
38000	Grenoble	0	281 m ²	0	0 u.	49 176 €	453 000 €	478 000 €	470 000 €	9,85%
92300	Levallois-Perret	C :	99 m ²	0	0 u.	23 141 €	410 000 €	400 000 €	405 000 €	5,38%
56100	Lorient	C :	73 m ²	0	0 u.	10 899 €	121 000 €	124 000 €	123 000 €	8,32%
75008	Paris	0	9 153 m ²	0	4 u.	4 511 834 €	104 504 000 €	108 758 000 €	107 000 000 €	3,97%
28000	Chartres	C :	2 868 m ²	S/s :	43 u.	856 797 €	10 800 000 €	11 963 000 €	11 380 000 €	7,09%
80000	Amiens	0	142 m ²	0	0 u.	16 263 €	219 000 €	221 000 €	220 000 €	6,95%
33000	Bordeaux	C :	299 m ²	Pkg :	0 u.	40 932 €	532 000 €	571 000 €	550 000 €	7,01%
67000	Strasbourg	C :	229 m ²	Ext :	0 u.	40 321 €	447 000 €	435 000 €	440 000 €	8,63%
06400	Cannes	C :	146 m ²	S/s :	5 u.	41 365 €	556 000 €	555 000 €	555 000 €	7,02%
06000	Nice	C :	501 m ²	Pkg :	11 u.	121 138 €	1 690 000 €	1 886 000 €	1 790 000 €	6,37%
74000	Annecy	0	186 m ²	0	0 u.	29 673 €	349 000 €	335 000 €	340 000 €	8,22%
38000	Grenoble	0	246 m ²	0	0 u.	38 253 €	465 000 €	456 000 €	460 000 €	7,82%
69002	Lyon	0	450 m ²	0	0 u.	89 078 €	1 048 000 €	990 000 €	1 020 000 €	8,23%
54000	Nancy	C :	239 m ²	Ext :	0 u.	33 460 €	308 000 €	311 000 €	310 000 €	10,17%
75012	Paris	C :	143 m ²	0	0 u.	86 517 €	1 417 000 €	1 290 000 €	1 350 000 €	6,03%
76000	Rouen	C :	165 m ²	0	0 u.	27 915 €	329 000 €	330 000 €	330 000 €	7,98%
78000	Versailles	B :	152 m ²	Pkg :	0 u.	34 376 €	462 000 €	464 000 €	460 000 €	7,03%
75001	Paris	0	1 092 m ²	0	0 u.	574 017 €	10 199 000 €	11 063 000 €	10 630 000 €	5,08%
74100	Cluses	0	180 m ²	0	0 u.	28 746 €	292 000 €	315 000 €	300 000 €	9,01%
75002	Paris	0	3 041 m ²	0	0 u.	1 232 313 €	22 269 000 €	24 055 000 €	23 160 000 €	5,01%
75001	Paris	0	1 372 m ²	0	21 u.	620 028 €	10 690 000 €	11 270 000 €	10 980 000 €	5,32%

Code postal	Ville	Nature et surface des locaux		Nature et nombre de parkings		Revenu potentiel global	Approche vhd déc. 2013 capitalisation du revenu	Approche vhd déc. 2013 comparaison	Valeur vénale Hors droits	Taux de rendement effectif
						(en €)	(en €)	(en €)	(en €)	
75010	Paris	B :	749 m ²	0	0 u.	248 169 €	3 035 000 €	3 369 000 €	3 200 000 €	7,30%
75007	Paris	0	1 483 m ²	0	0 u.	411 621 €	10 668 000 €	17 011 000 €	17 000 000 €	2,28%
75007	Paris	0	2 186 m ²	0	0 u.	548 284 €	17 183 000 €	24 013 000 €	21 740 000 €	2,37%
75007	Paris	0	1 639 m ²	0	0 u.	509 591 €	15 749 000 €	19 310 000 €	19 300 000 €	2,49%
75008	Paris	0	1 144 m ²	0	0 u.	236 931 €	6 863 000 €	8 961 000 €	8 960 000 €	2,49%
75009	Paris	0	733 m ²	0	0 u.	162 370 €	4 704 000 €	5 865 000 €	5 480 000 €	2,79%
75015	Paris	0	567 m ²	0	0 u.	148 795 €	3 658 000 €	4 374 000 €	4 370 000 €	3,21%
75015	Paris	0	914 m ²	0	0 u.	203 779 €	5 712 000 €	6 386 000 €	6 400 000 €	3,00%
75015	Paris	0	660 m ²	0	0 u.	162 799 €	4 500 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	3,07%
75015	Paris	0	541 m ²	0	0 u.	104 700 €	3 000 000 €	3 905 000 €	3 900 000 €	2,53%
75015	Paris	0	562 m ²	0	0 u.	128 771 €	3 220 000 €	4 494 000 €	4 500 000 €	2,69%
75015	Paris	0	673 m ²	0	0 u.	153 465 €	4 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	2,89%
75016	Paris	H :	1 205 m ²	0	0 u.	295 664 €	8 500 000 €	10 070 000 €	10 070 000 €	2,76%
75017	Paris	H :	3 120 m ²	Pkg :	0 u.	692 769 €	20 558 000 €	26 584 000 €	26 580 000 €	2,45%
75017	Paris	H :	2 391 m ²	Pkg :	0 u.	614 447 €	15 655 000 €	22 332 000 €	22 300 000 €	2,59%
75017	Paris	H :	2 592 m ²	Pkg :	0 u.	540 226 €	14 525 000 €	21 017 000 €	21 000 000 €	2,42%
75017	Paris	H :	948 m ²	Pkg :	0 u.	216 809 €	5 532 000 €	8 487 000 €	8 490 000 €	2,40%
54000	Nancy	B :	4 260 m ²	Pkg :	0 u.	415 652 €	3 237 000 €	3 317 000 €	3 280 000 €	11,93%
14000	Caen	C :	447 m ²	0	0 u.	193 235 €	2 258 000 €	2 012 000 €	2 140 000 €	8,50%
30000	Nîmes	0	49 m ²	0	0 u.	11 814 €	131 000 €	134 000 €	133 000 €	8,38%
31000	Toulouse	0	311 m ²	0	12 u.	94 293 €	817 000 €	876 000 €	850 000 €	10,44%
33000	Bordeaux	B :	523 m ²	Pkg :	0 u.	68 524 €	1 155 000 €	1 308 000 €	1 230 000 €	5,25%
33120	Arcachon	H :	145 m ²	Ext :	2 u.	20 880 €	417 000 €	522 000 €	520 000 €	3,78%
38300	Bourgoin Jallieu	0	146 m ²	0	0 u.	14 830 €	155 000 €	175 000 €	165 000 €	8,47%
45000	Orléans	0	544 m ²	0	0 u.	38 208 €	423 000 €	442 000 €	430 000 €	8,36%
59000	Lille	0	17 m ²	0	0 u.	4 305 €	40 000 €	41 000 €	40 000 €	10,25%
64000	Pau	0	98 m ²	0	0 u.	12 740 €	121 000 €	127 000 €	124 000 €	9,65%
64200	Biarritz	C :	216 m ²	Pkg :	2 u.	32 641 €	397 000 €	399 000 €	400 000 €	7,68%
66000	Perpignan	0	224 m ²	0	0 u.	17 334 €	162 000 €	171 000 €	167 000 €	9,79%
67100	Strasbourg	B :	447 m ²	Pkg :	0 u.	59 500 €	679 000 €	715 000 €	700 000 €	8,01%
75009	Paris	0	167 m ²	0	0 u.	58 036 €	897 000 €	967 000 €	930 000 €	5,87%

Code postal	Ville	Nature et surface des locaux		Nature et nombre de parkings		Revenu potentiel global	Approche vhd déc. 2013 capitalisation du revenu	Approche vhd déc. 2013 comparaison	Valeur vénale Hors droits	Taux de rendement effectif
						(en €)	(en €)	(en €)	(en €)	
75014	Paris	0	405 m ²	0	0 u.	104 331 €	1 511 000 €	1 431 000 €	1 470 000 €	6,68%
75017	Paris	C :	418 m ²	Box :	5 u.	109 578 €	1 517 000 €	1 522 000 €	1 520 000 €	6,79%
75018	Paris	B :	1 098 m ²	Pkg :	12 u.	415 253 €	6 016 000 €	6 657 000 €	6 330 000 €	6,18%
75008	Paris	0	280 m ²	0	0 u.	168 969 €	2 556 000 €	2 663 000 €	2 610 000 €	6,10%
75009	Paris	0	2 527 m ²	0	34 u.	909 836 €	15 577 000 €	17 661 000 €	16 620 000 €	5,15%
75014	Paris	0	235 m ²	0	0 u.	136 893 €	2 455 000 €	2 422 000 €	2 440 000 €	5,28%
77700	Bailly-Romainvilliers	0	136 m ²	0	0 u.	39 425 €	465 000 €	476 000 €	470 000 €	7,90%
78100	Saint-Germain-en-Laye	B :	215 m ²	Pkg :	0 u.	87 611 €	1 540 000 €	1 505 000 €	1 520 000 €	5,43%
78500	Sartrouville	0	316 m ²	0	0 u.	70 500 €	885 000 €	980 000 €	930 000 €	7,14%
78500	Sartrouville	0	134 m ²	0	0 u.	32 000 €	380 000 €	402 000 €	390 000 €	7,73%
78700	Conflans-Sainte-Honorine	C :	188 m ²	Pkg :	0 u.	22 841 €	253 000 €	270 000 €	260 000 €	8,28%
84000	Avignon	B :	740 m ²	0	0 u.	85 240 €	1 070 000 €	1 126 000 €	1 100 000 €	7,30%
92130	Issy-les-Moulineaux	C :	37 m ²	Pkg :	0 u.	19 219 €	263 000 €	259 000 €	260 000 €	6,96%
92200	Neuilly-sur-Seine	B :	443 m ²	0	0 u.	194 904 €	2 860 000 €	3 188 000 €	3 020 000 €	6,07%
92160	Antony	C :	80 m ²	Pkg :	2 u.	46 544 €	674 000 €	620 000 €	650 000 €	6,75%
92160	Antony	B :	12 002 m ²	Pkg :	267 u.	3 069 683 €	44 469 000 €	49 127 000 €	46 800 000 €	6,18%
92340	Bourg-la-Reine	B :	813 m ²	Pkg :	0 u.	187 608 €	2 252 000 €	2 276 000 €	2 260 000 €	7,82%
92505	Rueil-Malmaison	B :	374 m ²	Pkg :	0 u.	113 190 €	1 523 000 €	1 459 000 €	1 490 000 €	7,15%
93160	Noisy-le-Grand	B :	655 m ²	Pkg :	25 u.	52 265 €	683 000 €	721 000 €	700 000 €	7,03%
94190	Villeneuve-Saint-Georges	0	361 m ²	0	0 u.	62 541 €	693 000 €	686 000 €	690 000 €	8,53%
95150	Taverny	0	450 m ²	0	0 u.	47 700 €	561 000 €	675 000 €	620 000 €	7,25%
92320	Chatillon	C :	165 m ²	Pkg :	0 u.	42 532 €	534 000 €	561 000 €	550 000 €	7,28%
73200	Albertville	B :	2 248 m ²			100 516 €	901 000 €	881 000 €	900 000 €	10,51%
75010	Paris	B :	1 335 m ²	Ext :	3 u.	399 089 €	6 348 000 €	6 336 000 €	6 340 000 €	5,93%
75010	Paris	B :	1 890 m ²	Ext :	5 u.	597 703 €	9 417 000 €	9 227 000 €	9 320 000 €	6,04%
75010	Paris	B :	3 028 m ²	Ext :	10 u.	929 647 €	14 344 000 €	14 345 000 €	14 340 000 €	6,10%
49000	Angers	C :	95 m ²	0	0 u.	13 114 €	141 000 €	142 000 €	140 000 €	8,80%
74000	Annecy	0	78 m ²	0	0 u.	12 901 €	139 000 €	148 000 €	145 000 €	8,38%
93600	Aulnay-sous-Bois	C :	41 m ²	Pkg :	0 u.	7 785 €	83 000 €	86 000 €	85 000 €	8,65%
37000	Tours	0	4 572 m ²	0	92 u.	668 908 €	6 512 000 €	6 139 395 €	6 330 000 €	9,95%

Code postal	Ville	Nature et surface des locaux		Nature et nombre de parkings		Revenu potentiel global (en €)	Approche vhd déc. 2013 capitalisation du revenu (en €)	Approche vhd déc. 2013 comparaison (en €)	Valeur vénale Hors droits (en €)	Taux de rendement effectif
75019	Paris	B :	4 454 m ²	S/s :	62 u.	1 232 982 €	16 200 000 €	16 445 000 €	16 300 000 €	7,12%
75010	Paris	B :	7 779 m ²	S/s :	139 u.	2 816 847 €	41 319 000 €	45 243 000 €	43 300 000 €	6,13%
75015	Paris	0	213 m ²	0	0 u.	88 000 €	1 467 000 €	1 364 000 €	1 420 000 €	5,84%
75008	Paris	0	135 m ²	0	0 u.	51 903 €	931 000 €	894 000 €	910 000 €	5,37%
75016	Paris	C :	49 m ²	0	0 u.	29 271 €	525 000 €	535 000 €	530 000 €	5,20%
75011	Paris	C :	50 m ²	0	0 u.	22 320 €	319 000 €	298 000 €	310 000 €	6,78%
75005	Paris	0	37 m ²	0	0 u.	18 433 €	316 000 €	285 000 €	300 000 €	5,78%
75005	Paris	0	50 m ²	0	0 u.	22 860 €	358 000 €	381 000 €	370 000 €	5,82%
75017	Paris	C :	36 m ²	Pkg :	0 u.	26 333 €	328 000 €	293 000 €	310 000 €	8,00%
92160	Antony	B :	3 201 m ²	Pkg :	67 u.	889 720 €	12 889 000 €	12 313 000 €	12 600 000 €	6,65%
75010	Paris	0	786 m ²	0	0 u.	299 315 €	4 143 000 €	4 520 000 €	4 330 000 €	6,51%
75010	Paris	0	352 m ²	0	0 u.	88 000 €	1 101 000 €	1 197 000 €	1 150 000 €	7,21%
75017	Paris	B :	1 172 m ²	Pkg :	24 u.	554 117 €	9 938 000 €	10 216 000 €	10 100 000 €	5,17%
75020	Paris	B :	1 152 m ²	S/s :	14 u.	259 172 €	3 366 000 €	3 646 000 €	3 500 000 €	6,97%
30000	Nîmes	B :	397 m ²	0	0 u.	43 971 €	478 000 €	516 000 €	500 000 €	8,28%
75002	Paris	0	3 495 m ²	0	0 u.	2 441 616 €	49 177 000 €	53 341 000 €	51 300 000 €	4,48%
75008	Paris	0	4 056 m ²	S/s :	90 u.	2 567 504 €	49 450 000 €	51 760 000 €	50 600 000 €	4,78%
75008	Paris	B :	4 414 m ²	S/s :	34 u.	2 101 228 €	39 195 000 €	42 380 000 €	40 800 000 €	4,85%
75009	Paris	0	134 m ²	0	0 u.	49 576 €	661 000 €	672 000 €	670 000 €	6,96%
75006	Paris	0	115 m ²	0	0 u.	95 000 €	1 666 000 €	1 693 000 €	1 680 000 €	5,33%
75008	Paris	0	786 m ²	0	0 u.	404 224 €	7 374 000 €	7 537 000 €	7 460 000 €	5,10%
75116	Paris	B :	843 m ²	0	6 u.	463 000 €	8 010 000 €	7 600 000 €	7 810 000 €	5,58%
17000	La Rochelle	C :	180 m ²	Pkg :	0 u.	27 119 €	340 000 €	351 000 €	350 000 €	7,29%
92130	Issy-les-Moulineaux	B :	10 695 m ²	S/s :	203 u.	2 995 683 €	44 574 000 €	48 876 000 €	46 730 000 €	6,04%
94200	Ivry-sur-Seine	B :	13 013 m ²	Pkg :	178 u.	4 388 705 €	46 228 000 €	48 158 000 €	47 200 000 €	8,76%
75008	Paris	B :	1 997 m ²	Pkg :	8 u.	1 030 000 €	19 397 000 €	21 329 000 €	20 400 000 €	4,75%
75002	Paris	Bp/a :	3 593 m ²	S/s :	18 u.	1 736 372 €	32 710 000 €	34 260 000 €	33 500 000 €	4,88%
92600	Asnières-sur-Seine	LP :	283 m ²	S/s :	2 u.	46 180 €	630 000 €	700 000 €	670 000 €	6,50%
92350	Le-Plessis-Robinson	C :	221 m ²	Pkg :	0 u.	61 325 €	825 000 €	815 000 €	820 000 €	7,04%
75009	Paris	B :	19 265 m ²	S/s :	15 u.	7 838 315 €	125 747 000 €	138 740 000 €	132 000 000 €	5,59%

Code postal	Ville	Nature et surface des locaux		Nature et nombre de parkings		Revenu potentiel global	Approche vhd déc. 2013 capitalisation du revenu	Approche vhd déc. 2013 comparaison	Valeur vénale Hors droits	Taux de rendement effectif
						(en €)	(en €)	(en €)	(en €)	
75001	Paris	0	9 749 m ²	0	0 u.	4 354 769 €	81 515 000 €	80 112 500 €	80 810 000 €	5,07%
75002	Paris	0	373 m ²	0	0 u.	223 030 €	3 874 000 €	3 990 000 €	3 930 000 €	5,34%
75008	Paris	0	1 369 m ²	0	10 u.	584 357 €	10 000 000 €	10 650 000 €	10 300 000 €	5,34%
75002	Paris	B :	3 588 m ²	0	0 u.	1 354 329 €	23 600 000 €	26 840 000 €	25 200 000 €	5,06%
47000	Agen	C :	100 m ²			12 029 €	142 000 €	155 000 €	145 000 €	7,81%
29200	Brest	0	659 m ²	0	3 u.	145 076 €	832 000 €	755 000 €	800 000 €	17,07%
Sous total I			185 523 m²			63 134 575 €	1 092 827 000 €	1 197 498 895 €	1 167 104 000 €	
75	Paris		26 785 m ²			13 646 907 €	252 566 000 €	260 348 000 €	256 500 000 €	
Sous-total acquisition 2013			26 785 m²			13 646 907 €	252 566 000 €	260 348 000 €	256 500 000 €	
Total			212 308 m²		1 537 u.	76 781 482 €	1 345 393 000 €	1 457 846 895 €	1 423 604 000 €	5,08%

Fait à Issy-les-Moulineaux le :
13 décembre 2013

Pascal ROBIC
Expert Immobilier Manager

Jean-Claude DUBOIS
Président



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

EXPERTISE

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site internet de Terreïs (<http://www.terreis.fr>) et sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au lieu de direction administrative de la Société au Plessis Robinson (92350) – 11, avenue Paul Langevin.

En application de l'article 28 du règlement n°809/2004 du 24 avril 2004 de la commission européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2011 déposé sous le numéro D.12-0375 auprès de l'AMF le 19 avril 2012 ;
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2012 déposé sous le numéro D.13-0355 auprès de l'AMF le 15 avril 2013.

RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

Le Commissariat aux comptes est assuré par les sociétés SOFIDEEC BAKER TILLY et RÖDL & PARTNER COM AUDIT dont les mandats viendront à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que par la société DELOITTE ET ASSOCIES dont le mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes titulaires :

SOFIDEEC BAKER TILLY
Représentée par Pierre FAUCON et Jean-Fabrice SUBIAS
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Date de nomination : 17 avril 2000

RÖDL & PARTNER COM AUDIT
Représentée par Erik DECOURTRAY
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Date de nomination : 10 mai 2012

DELOITTE ET ASSOCIES
Représentée par Christophe POSTEL-VINAY
185, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 14 mai 2013

Commissaires aux comptes suppléants :

Jean-Loïc LEFAUCHEUX
26, allée des Chênes
69280 MARCY L'ETOILE

Date de nomination : 10 mai 2012

Christophe BRUANT
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Date de nomination : 10 mai 2012

BEAS
195, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 14 mai 2013

DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

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

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

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

Fabrice PAGET-DOMET
Directeur Général

TABLE DE CONCORDANCE

Règlement CE n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004

	Rubriques du document de référence	Pages
1	PERSONNES RESPONSABLES	
1.1	Nom et fonction des personnes responsables du document de référence	126
1.2	Déclaration des personnes responsables du document de référence	126
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	125
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été redésignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants	Non applicable
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période intermédiaire ultérieure, dans la même monnaie.	8, 12 à 17
3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies	Non applicable
4	FACTEURS DE RISQUE	30 à 37, 56 à 59
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la société	6
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	101
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	101
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	101
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire)	101
5.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	12, 59, 81 à 82
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement	12, 59 et 82
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur en cours	Non applicable
5.2.3	Principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes	Non applicable
6	APERCU DES ACTIVITES	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	6, 12 à 17, 51 à 56
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Non applicable
6.2	Principaux marchés	6, 13 et 60
6.3	Mention des événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	Non applicable
6.4	Information résumée sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication, si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées	40
6.5	Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	6
7	ORGANIGRAMME	
7.1	Description sommaire du groupe et de la place qu'y occupe l'émetteur	7
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	7, 60 et 86

8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus	13 à 14, 65 et 85
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	40 à 41
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
9.1	Situation financière	15 à 17
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	15 à 17
9.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	12 à 17, 45, 60 à 61, 77 et 82
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	30 à 35, 56 à 59
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	48
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	47
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	15, 68 à 69, 89 à 91
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Non applicable
10.5	Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	Non applicable
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	40
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	12 à 17
12.2	Tendance connue, incertitude ou demande ou engagement ou événement raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Non applicable
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	Non applicable
13.1	Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	
13.2	Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants, stipulant que, de l'avis de ces comptables ou contrôleurs légaux indépendants, la prévision ou l'estimation du bénéfice a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision ou estimation est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur	
13.3	Prévision ou estimation du bénéfice élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques	
13.4	Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice incluse dans un prospectus toujours pendant est, ou non, encore valable à la date du document de référence et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	
14.1	Identification des mandataires sociaux	23 à 29 et 110
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	23

15	REMUNERATION ET AVANTAGES	
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par les mandataires sociaux	24 à 25, 74 et 95
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Non applicable
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1	Date d'expiration du mandat actuel des mandataires sociaux, le cas échéant, et la période durant laquelle ils sont restés en fonction	23
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou déclaration négative appropriée	38 à 39, 74 et 95
16.3	Informations sur le comité de l'audit et le comité de rémunération de l'émetteur, y compris le nom des membres de ces comités et un résumé du mandat en vertu duquel ils siègent	104 et 111
16.4	Déclaration indiquant si l'émetteur se conforme, ou non, au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur dans son pays d'origine. Lorsque l'émetteur ne s'y conforme pas, la déclaration doit être assortie d'une explication	102
17	SALARIES	
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document de référence (changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, répartition des salariés par principal type d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, nombre moyen des travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent	41 à 42, 61 et 83
17.2	Participations et stock options	Non applicable
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Non applicable
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, indication du nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou, en l'absence de telles personnes, fournir une déclaration négative appropriée	21
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	21
18.3	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'émetteur, indiquer si celui-ci est détenu ou contrôlé, directement ou indirectement, et par qui ; décrire la nature de ce contrôle et les mesures prises en vue d'assurer qu'il ne soit pas exercé de manière abusive	21
18.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	21
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	38 à 39
20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	
20.1	Informations financières historiques	8
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers	44 à 74, 77 à 97
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	75 à 76, 98 à 99
20.4.2	Autres informations contenues dans le document d'enregistrement vérifiées par les contrôleurs légaux.	Non applicable

20.4.3	Lorsque des informations financières figurant dans le document d'enregistrement ne sont pas tirées des états financiers vérifiés de l'émetteur, en indiquer la source et préciser qu'elles n'ont pas été vérifiées	Non applicable
20.5	Date des dernières informations financières	124
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	18 et 101
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	34
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	12 à 17
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit	20
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Non applicable
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	21 à 22, 33, 64 et 67
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Non applicable
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	21
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	Non applicable
21.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	20, 67 et 89
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social de l'émetteur	101
21.2.2	Résumé de toute disposition contenue dans l'acte constitutif, les statuts, une charte ou un règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	106 à 109
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	106
21.2.4	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et, lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit, en faire mention	107
21.2.5	Conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission	107 à 109
21.2.6	Description sommairement de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	109
21.2.7	Indication, le cas échéant, de toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	109
21.2.8	Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	Non applicable
22	CONTRATS IMPORTANTS	38 à 39
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	
23.1	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	119 à 123
23.2	Information provenant d'une tierce partie	Non applicable
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	124
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	60, 93 à 94