



DOCUMENT DE REFERENCE

Exercice 2015

Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 avril 2016 sous le numéro D.16-0290, 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 2015	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	24
FACTEURS DE RISQUE	31
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	39
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	44
ETATS FINANCIERS 2015	45
COMPTES CONSOLIDES 2015	47
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	76
COMPTES SOCIAUX 2015	78
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	99
AUTRES INFORMATIONS	101
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR	102
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	103
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES	108
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	113
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	118
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	119
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET	122
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



En 2015, la poursuite de la compression des taux de rendement attendus par les investisseurs sur le marché tertiaire parisien a conforté une nouvelle fois la stratégie de Terreïs.

Terreïs, la foncière parisienne, concentre son patrimoine sur l'immobilier tertiaire parisien et plus particulièrement dans son QCA. 90% des actifs sont aujourd'hui situés dans Paris intra-muros.

Nous avons décidé depuis plusieurs années déjà de céder notre patrimoine d'habitation parisien au fur et à mesure des libérations et avons entrepris il y a un an la cession des 4 immeubles de bureaux que nous détenons en Ile de France. L'un d'entre eux a effectivement été cédé en 2015, un second est actuellement sous promesse et les 2 derniers devraient être cédés dans les prochaines années. Le fruit de ces cessions a vocation à être réinvesti dans le QCA parisien.

C'est ce que nous avons réussi à faire, dans un contexte très concurrentiel en 2015, avec 3 acquisitions, cité Paradis, rue Chaptal et rue Copernic.

L'ANR EPRA a connu une nouvelle progression à 2 chiffres, pour s'établir à 37,12 € par action au 31/12/2015 en progression de 16,6% en un an.

Notre structure financière est saine avec un LTV de 44% qui nous permet d'envisager l'avenir sereinement et de proposer à l'Assemblée Générale un dividende en progression de près de 9%, à 0,76 € par action.

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

Jacky LORENZETTI
Président du Conseil d'administration

HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

Historique

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

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

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

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

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

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

En 2015, la Société a poursuivi (i) sa politique de tertiarisation avec un recentrage progressif de son patrimoine vers l'immobilier tertiaire parisien et (ii)

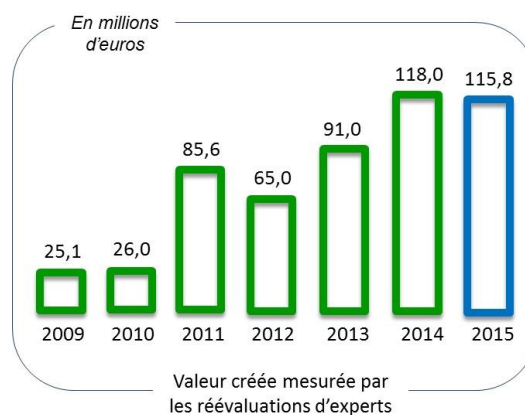
l'arbitrage de son patrimoine de province pour se concentrer exclusivement sur Paris et sa proche périphérie.

A fin 2015, le patrimoine est situé à 90% à Paris et 88% des actifs du secteur tertiaire se trouvent dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Le patrimoine est évalué à 1,7 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 :

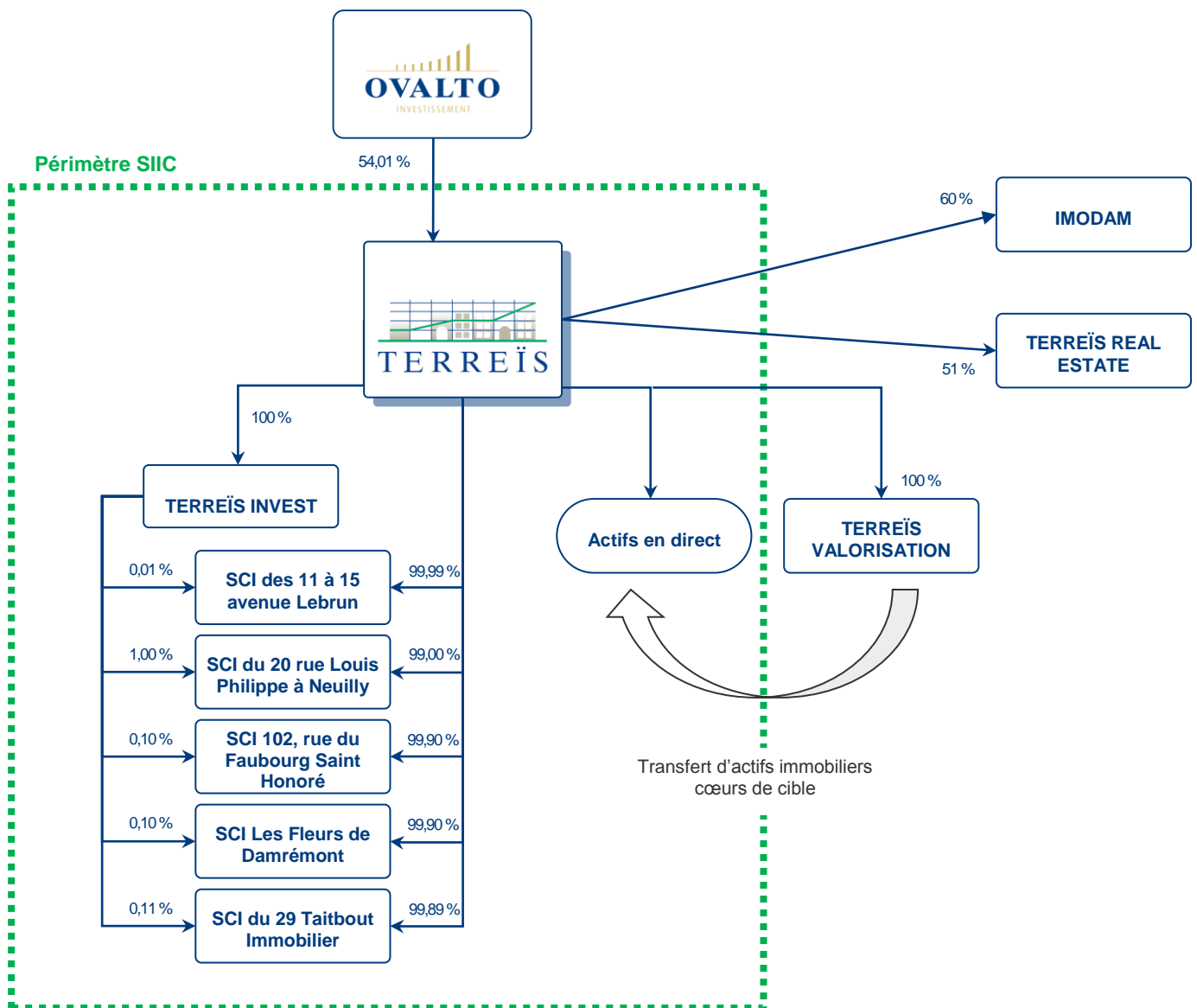
- 1°) La création de valeur matérialisée dès l'acquisition : les achats sont réalisés à des conditions favorables et les investissements sont orientés vers des actifs de qualité dans Paris selon des critères stricts (multi-locataires, taux d'occupation...). Ainsi la valeur créée depuis 2009 s'élève, selon les estimations des experts, à 526 M€ dont 116 M€ en 2015.



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

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

ORGANIGRAMME



Ovalto 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

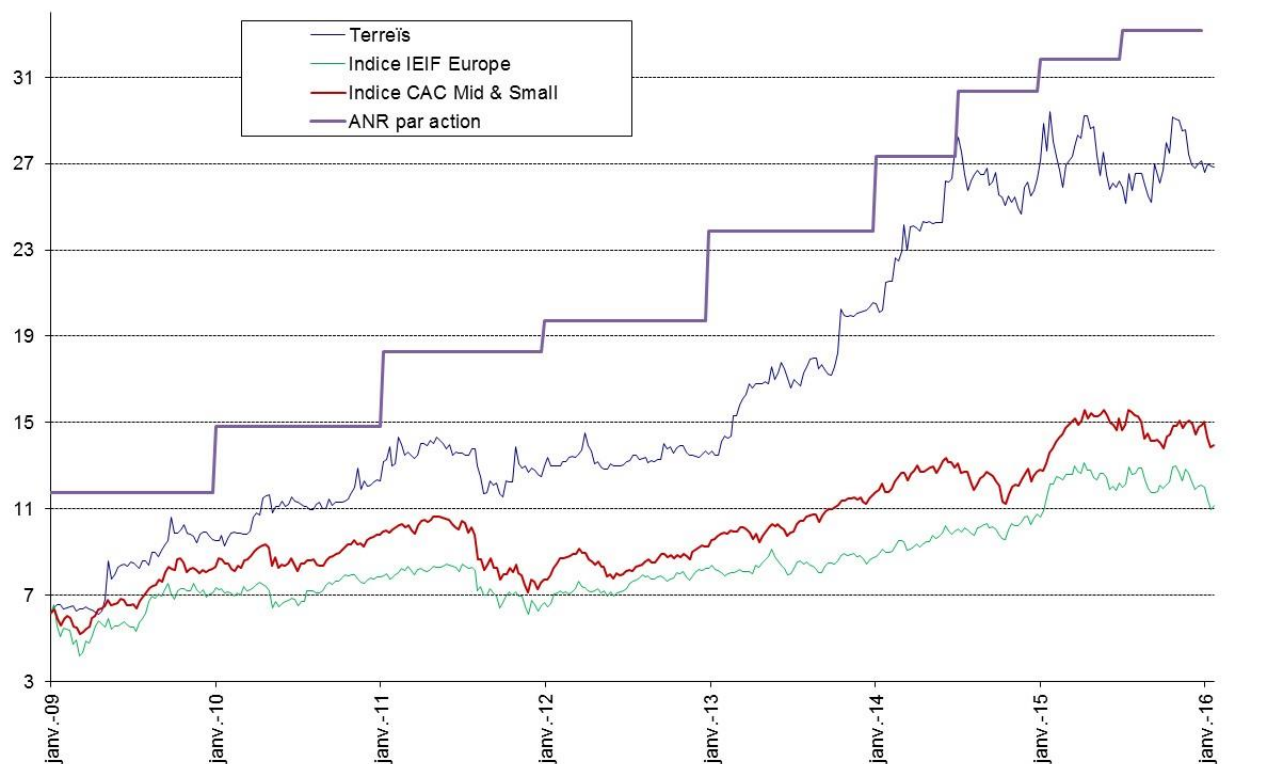
Chiffres Clés	31/12/2015	31/12/2014
Patrimoine (en m²)	210 394	213 620
Taux de vacance EPRA sur patrimoine tertiaire parisien	5,8%	6,0%
Valeur réévaluée du patrimoine (K€)	1 712 144	1 595 543
ANR EPRA (K€)	952 608	817 048
ANR EPRA par action (€)	37,12	31,83
ANR de remplacement (K€)	1 058 761	918 591
ANR de remplacement par action (€)	41,26	35,78
Investissements, droits compris (K€)	45 404	95 074
Cessions (K€)	58 822	35 379
Capitaux propres (K€)	216 278	207 312
Endettement net k€)	745 759	772 057
Loyers triples nets (K€)	69 548	71 643
Résultat net récurrent EPRA (K€)	33 491	36 262
Dividendes (€)	0,76	0,70
Nombre actions existantes au 31/12	25 574 750	25 469 750
Nombre actions diluées hors autocontrôle au 31/12	25 663 444	25 671 095

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 31/12/2015	657 569 K€
Nombre d'actions cotées	25 157 613
% flottant au 31/12/2015	45,8%

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

Données mensuelles 2015	Janv.	Fév.	Mar.	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Plus haut	30,30	28,00	28,53	29,54	28,84	26,89	26,70	27,05	27,00	29,21	29,25	27,65
Plus bas	26,40	25,60	26,75	28,00	25,87	24,71	24,70	25,00	24,88	26,62	27,13	24,99
Volumes échangés	166 314	284 646	99 972	65 723	30 944	35 941	30 418	41 609	106 918	205 636	253 631	91 313



INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015

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	24
FACTEURS DE RISQUE	31
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE	39
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	44

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

Résultats 2015 : nouvelle progression à deux chiffres de l'ANR EPRA (+16,6 %)

- ANR de liquidation EPRA¹ : 37,12 € par action (+16,6 %)
- Revenus locatifs Tertiaire parisien : 53,1 M€ (+3,2 %)
- Patrimoine réévalué² : 1 712 M€ (+7,3%)
- 90% d'actifs dans Paris intramuros (+ 3 pts)
- LTV : 44 % (- 4 pts)
- Poursuite de la stratégie d'arbitrage des actifs en faveur du tertiaire prime parisien

¹ ANR de liquidation EPRA : Actif Net Réévalué correspondant à la situation nette comptable majorée de l'écart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement et avant juste valeur des instruments financiers.

² Valeur du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisé par BNP Paribas Real Estate.

ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

Gestion locative & immobilière

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

Les revenus locatifs des actifs tertiaires parisiens progressent de près de 2 M€. Ils représentent désormais 75 % du total des revenus locatifs (72 % sur l'exercice 2014). Cette hausse est compensée par la poursuite de la baisse du résidentiel et du tertiaire non parisien accompagnant le programme de cession de ces actifs.

Loyers bruts (en millions d'euros)	2015	2014	Var %
Tertiaire parisien	53,1	51,5	3%
Total Tertiaire	66,7	66,8	0%
Résidentiel	3,9	5,1	-23%
Total	70,7	71,9	-2%

Sur l'ensemble de l'année, le taux de vacance EPRA dans le tertiaire parisien, calculé sur le patrimoine en exploitation, s'établit à 5,8 %, à comparer à 6 % en 2014.

Investissements et cessions 2015

- Arbitrage sur le patrimoine du groupe Terreïs

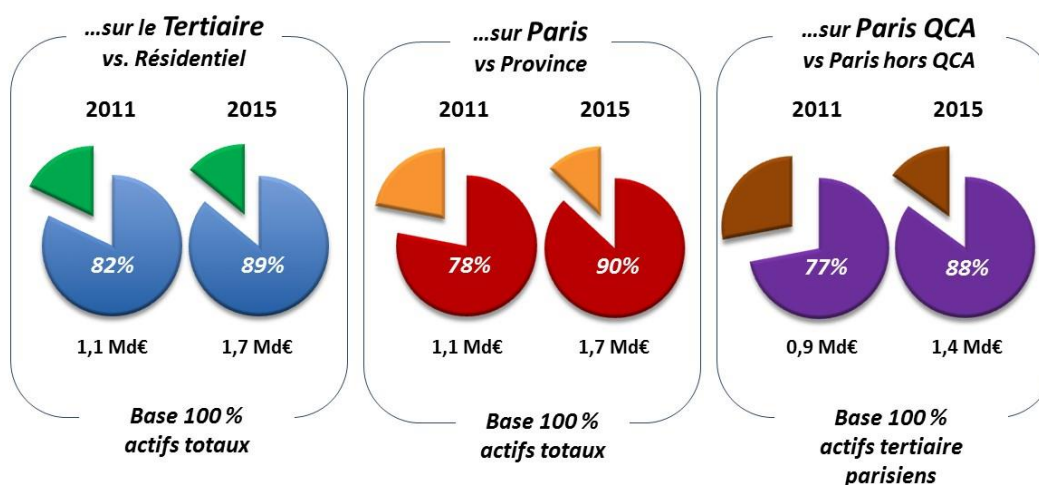
Les cessions de l'année se sont élevées à 61 M€ (54 M€ en valeur d'expertise). Elles concernent pour les trois-quarts les actifs résidentiels et pour le solde des actifs tertiaires d'Ile-de-France et de commerces de province. Les cessions ont été réalisées au-dessus des valeurs d'expertise et conformément au programme prévu.

- Renforcement des investissements dans le QCA parisien

Les acquisitions réalisées en 2015 ont représenté 37,5 M€ droits inclus. Elles ont permis à TERREÏS de renforcer son patrimoine tertiaire à Paris au 1 Cité Paradis (10^{ème}), au 10 rue Chaptal (9^{ème}) et au 44 rue Copernic (16^{ème}). Ces trois acquisitions auront un rendement annuel de 5,60 % en incluant des travaux de restructuration. Terreïs a par ailleurs effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 17,1 M€.

Patrimoine

A fin 2015, le patrimoine de Terreïs est constitué de 90 % d'actifs parisiens, de 8 % d'actifs en Ile-de-France et de 2 % d'actifs en province. Les actifs tertiaires QCA parisien ont été expertisés sur une base de rendement de 4,3%



Le maintien de la politique de tertiarisation de Terreïs, permet aujourd'hui au patrimoine d'être composé à 89% de bureaux et commerces.

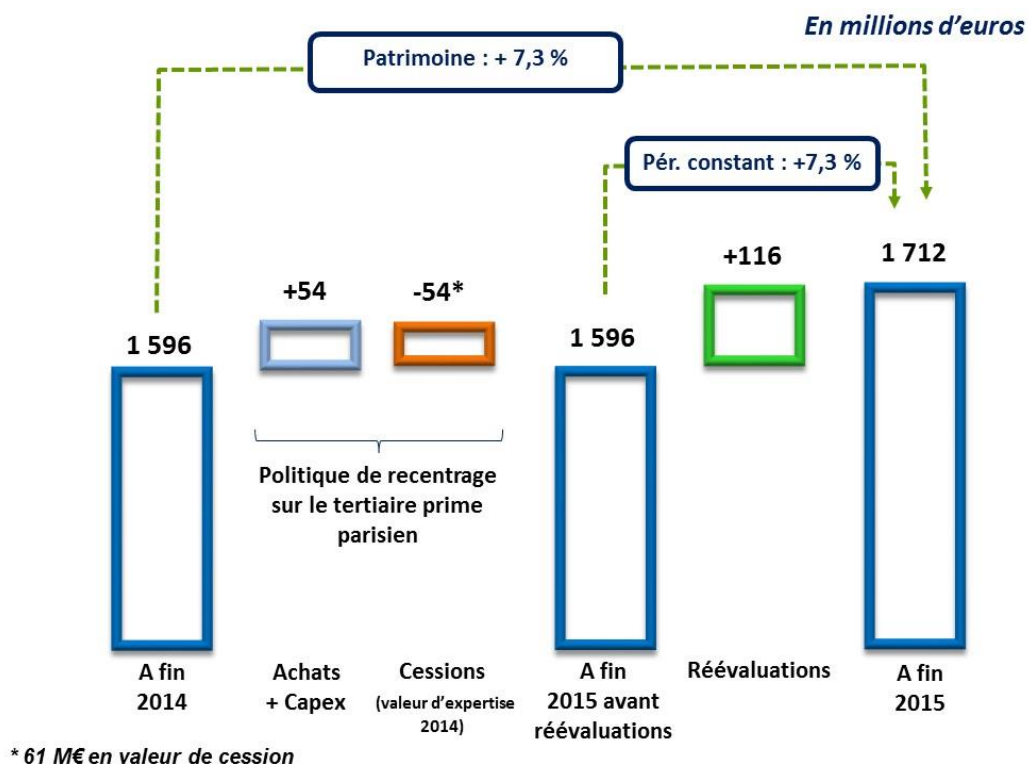
Ces évolutions illustrent la stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureaux parisien et plus particulièrement du QCA, initiée il y a 5 ans.

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

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 1 712 M€, en progression de 116 M€ (+ 7,3 %) par rapport à fin 2014, en raison de la seule réévaluation des biens du groupe, réalisée par BNP Paribas Real Estate. Depuis 2009, la réévaluation des biens a représenté une création de valeur de 526 M€.

	Année 2015				Rappel 2014
	Surface (m ²)	Valeur HD (en M€)	Loyers (en M€)	Rendement	
Tertiaire Paris	130 510	1 353	60	4,4%	5,0%
<i>dont QCA.....</i>	<i>104 434</i>	<i>1 192</i>	<i>51</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,8%</i>
Tertiaire IDF et Province	58 848	165	12	7,1%	7,4%
Total Tertiaire	189 358	1 518	72	4,7%	5,3%
Résidentiel	21 036	194	5	9 219€/m ²	9 131 €/m ²
Total		1 712			

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



Actif net réévalué EPRA

Au 31 décembre 2015, l'ANR de liquidation EPRA s'élève à 37,12 € par action, en croissance de 16,6% en un an. L'ANR de remplacement s'établit à 41,26 € en progression de 15,3% par rapport à 2014.

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	215 175	206 303
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	62 095	73 921
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	675 339	536 824
Actif Net Réévalué de liquidation	952 608	817 047
Frais d'acquisition théoriques	106 153	101 544
Actif Net Réévalué de remplacement	1 058 761	918 591
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 663 444	25 671 095
Actif Net Réévalué de liquidation par action	37,12 €	31,83 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	41,26 €	35,78 €

Financement et évolution de la dette

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

La dette financière brute s'établit à 763 M€ au 31 décembre 2015, en diminution de 23 M€ par rapport à 2014, après :

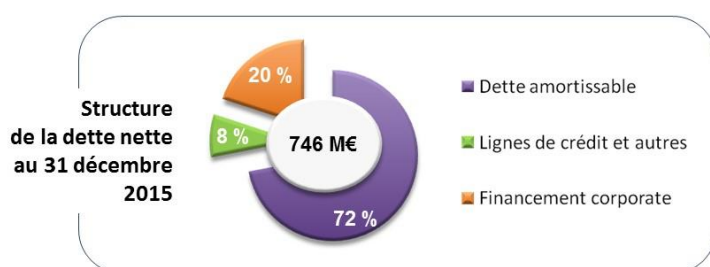
- le remboursement des emprunts hypothécaires pour 43,5 M€ ;
- le financement des acquisitions 2015 pour 17,5 M€ ;
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 8,5 M€ ;
- l'impact net du refinancement du prêt de l'ensemble immobilier Cité Paradis pour 7,7 M€ (dont 16,5 M€ de nouvel emprunt) ;
- l'accroissement de lignes de crédit pour 4,0 M€.

La trésorerie s'élève à 16,9 M€ au 31 décembre 2015.

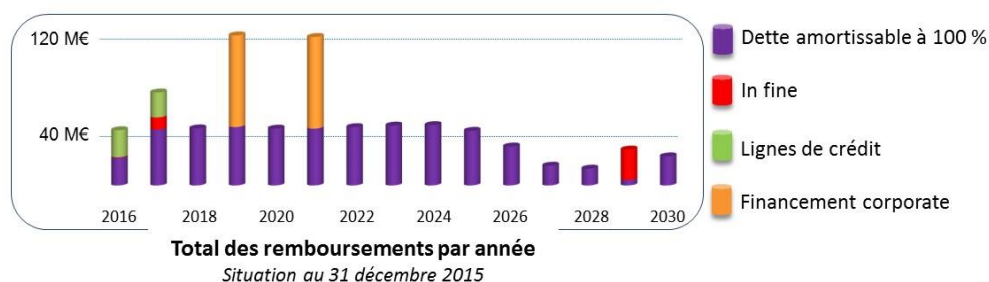
Au total, l'endettement net diminue de 3,5% à 745,8 M€ au 31 décembre 2015 (772,1 M€ au 31 décembre 2014).

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts bancaires	677 536	705 623
Crédit bail	1 125	1 653
Lignes de crédit	0	0
Frais d'émission des emprunts nets	-5 013	-5 143
Emprunts (part non courante)	673 649	702 134
Emprunts bancaires	44 759	43 550
Crédit bail	529	507
Intérêts courus sur emprunts	1 323	1 396
Lignes de crédit	42 421	38 364
Emprunts (part courante)	89 031	83 817
Total des dettes financières	762 679	785 950
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>764 716</i>	<i>787 537</i>
<i>crédit bail</i>	<i>1 653</i>	<i>2 161</i>
<i>autres</i>	<i>-3 690</i>	<i>-3 747</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)	-16 920	-13 894
Endettement net	745 759	772 057

Le financement est sécurisé sur une longue période :



- Coût moyen pondéré de la dette brute totale : 3,69 % en 2015



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

Au 31 décembre 2015, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté : Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 44% au 31 décembre 2015 (contre 48% en 2014). Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires.

Résultat 2015

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

- **Résultat net récurrent EPRA**

<i>(En millions d'euros)</i>	2015	2014	Var. %
Revenus locatifs	70,7	71,9	-1,7 %
Charges locatives supportées et autres	(1,1)	(0,3)	
Coûts de structure	(5,7)	(5,5)	
Autres produits et charges opérationnels	(0,8)	(1,3)	
Résultat financier	(28,8)	(27,9)	
Charge d'impôts	(0,8)	(0,7)	
Résultat Net récurrent EPRA	33,5	36,3	-7,6 %

Le résultat net récurrent EPRA s'établit à 33,5 M€ en diminution de 7,6% par rapport à 2014 en raison principalement de la vacance programmée sur le patrimoine résidentiel et de l'augmentation des libérations de province.

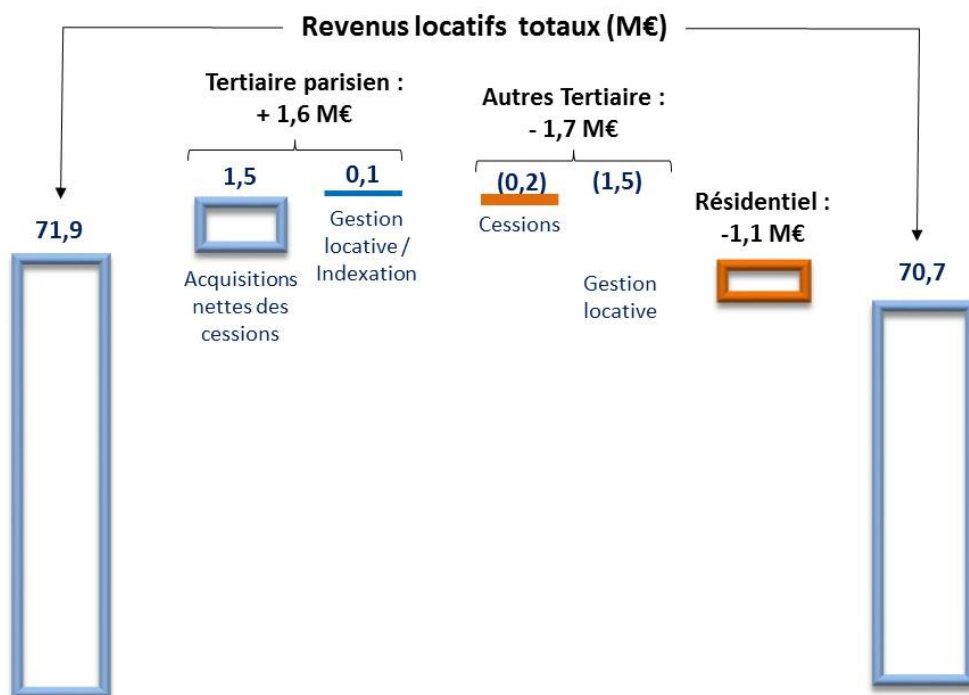
Il intègre un coût de l'endettement financier de 28,3 M€ (27,8 M€ en 2014).

Le ratio de coûts EPRA incluant les coûts de vacance directs s'établit à 9 % en 2015. Hors coûts de vacance directs, il ressort à 6,4 %.

Le résultat de cession s'établit à 27,2 M€, en progression de 0,7 M€ par rapport à 2014.

- **Résultat net**

<i>(En millions d'euros)</i>	2015	2014	Var. %
Résultat Net récurrent EPRA	33,5	36,3	-7,6 %
Amortissement des immeubles de placement	(32,0)	(28,1)	
Dépréciations des immeubles de placement	(11,9)	(0,1)	
Résultat de cession	27,2	26,5	
Juste valeur des instruments financiers	-	(0,2)	
Résultat net	16,7	34,3	



Les loyers de bureaux parisiens s'établissent à 53,1 M€, représentant 75% du total des loyers (vs. 72% en 2014), en progression de 1,6 M€ (+3,2%) sur la période. Cette croissance est due, pour l'essentiel, aux récentes acquisitions réalisées en 2014 et 2015. A périmètre constant, ils sont en hausse de +0,1 M€ (+0,2%) sur 2015. L'indexation a eu un effet mesuré sur l'évolution des loyers de l'année (0,1 M€).

Les charges de personnels progressent de 43 K€ entre 2014 et 2015 pour un effectif de 22 personnes (équivalent temps plein), stable par rapport à l'exercice précédent.

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Salaires bruts	-1 386	-1 368
Charges sociales	-611	-586
Total	-1 997	-1 954

Les frais généraux de l'exercice s'élèvent à 2,5 M€ comme en 2014.

Charges non déductibles fiscalement

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

RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat net comptable de Terreis s'élève à 16.398.888,49 €. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	16.398.888,49 €
Report à nouveau antérieur	65.232.430,61 €
Dotation à la réserve légale	37.525,00 €
Bénéfice maximum distribuable	81.593.794,10 €

Sur la base du nombre maximum d'actions ayant droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle la distribution d'un dividende global de 19.357.010,00 €, soit un dividende unitaire par action de 0,76 € en hausse de 8,57% par rapport à celui de 2015, étant précisé qu'un acompte a déjà été versé le 13 novembre 2015 pour un montant de 0,38 € 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 11.2 des statuts, provenant de bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, ne seront pas éligibles à l'abattement de 40% mentionné au paragraphe 3.2° de l'article 158 du Code Général des Impôts.

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

Exercice	2012	2013	2014
Montant du dividende global	15.408.447,50 €	16.166.240,00 €	17.828.825,00 €
Montant du dividende unitaire	0,61 €	0,64 €	0,70 €
Montant par action ordinaire éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	0,03 €	-	-
Dividende précipitaire global	59.915,52 €	57.057,84 €	56.369,88 €
Montant par action de préférence éligible à l'abattement prévu à l'article 158 3.2° du C.G.I.	-	-	-

PERSPECTIVES

TERREIS reste attentif aux opportunités d'acquisitions qui se présentent sur le marché du tertiaire prime parisien, et poursuit la cession dans les meilleures conditions de ses actifs non stratégiques (résidentiels, province et Ile-de-France), qui représentent un montant de 359 M€ au 31 décembre 2015, soit 21 % du patrimoine global. Le fruit net des cessions sera réinvesti en actifs tertiaires dans Paris QCA.

Trois actifs d'Ile-de-France représentent 70% des actifs tertiaire à céder, savoir :

- l'immeuble du 11-15 avenue Lebrun à Antony qui a été sécurisé en 2015 avec la signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme avec Foncia Groupe ;
- l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux qui a fait l'objet d'une promesse de cession au 1er trimestre 2016,
- l'ensemble immobilier « Le Saint Raphaël » de 13.000 m² à Ivry-sur-Seine qui est vacant depuis le 14 février 2016. A l'occasion de la sortie de bail de l'Université Pierre et Marie Curie, sa valeur comptable a été ajustée de -11,9 M€ afin de refléter l'évolution des conditions de location. Sa relocation dans les prochains mois ou une réhabilitation destinée à la transformation en résidence hôtelière sont à l'étude.

CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

Capital social

Au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à 76.619.250 € et est divisé en (i) 25.469.750 actions de 3 € chacune de valeur nominale dont 25.157.613 actions ordinaires et 312.137 actions de préférence, et (ii) 105.000 actions de préférence 2 de 2 € chacune de valeur nominale.

Les caractéristiques et droits particuliers des actions de préférence et des actions de préférence 2 sont définis à l'article 11 des statuts et rappelés en pages 108 et 109 du document de référence.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

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

Droits de vote

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

Evolution du capital social au cours des trois dernières années

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

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

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

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

l'augmentation de capital liée à leur exercice – a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital pour un montant nominal de 25.125.978 €.

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

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

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

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

Répartition du capital social

	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015		09/03/2016	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Ovalto Investissement	13 813 500	54,69	13 813 500	54,38	13 813 500	54,01	13 813 500	54,01
Jacky Lorenzetti	634 009	2,51	1	NS	1	NS	1	NS
Auto détention	6 832	0,03	8 655	0,03	11 157	0,04	8 063	0,03
Actionnariat salarié	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres porteurs	10 805 409	42,78	11 647 595	45,58	11 750 092	45,94	11 753 187	45,96
Total	25 259 750	100,00	25 469 750⁽¹⁾	100,00	25 574 750⁽²⁾	100,00	25 574 750⁽²⁾	100,00

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

(1) dont 210 000 ADP2

(2) dont 105 000 ADP2

Franchissements de seuils

Aucun franchissement de seuil de participation directe ou indirecte dans le capital de la Société en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce n'a été porté à la connaissance de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 29 avril 2014 a donné au Conseil d'administration les autorisations d'émettre suivantes :

N°	Durée	Nature	Montant nominal maximal (€)
1	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription	60.000.000
2	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration aux fins d'émettre des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, par voie d'offre au public	60.000.000
3	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration aux fins d'émettre des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier	60.000.000
4	26 mois	Autorisation au Conseil d'administration, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre	
5	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration aux fins de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	1.000.000
6	26 mois	Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de décider une augmentation de capital par émission réservée aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe Terreïs adhérant à un plan d'épargne entreprise	500.000
7	38 mois	Autorisation au Conseil d'administration en vue de procéder à l'attribution gratuite d'actions au profit de dirigeants et salariés de la Société ou de sociétés qui lui sont liées	2% du capital social

En 2015, aucune opération sur capital n'a été réalisée en vertu desdites autorisations.

Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale ordinaire du 6 mai 2015 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 2015, le seul objectif du programme de rachat d'actions mis en œuvre par le Conseil d'administration a été l'animation du cours dans le cadre du contrat de liquidité confié à Exane.

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

	Flux cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	75 100	67 943
Cours moyen de la transaction	26,89 €	26,84 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2015		11 157
Valeur d'achat		26,80 €
Valeur au 31/12/2015		299 034 €
Fraction du capital correspondante		0,04%

ADMINISTRATION ET DIRECTION

Composition du Conseil d'administration

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

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

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société. 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 39 et 40 du document de référence.

Rémunération des mandataires sociaux

- Synthèse des rémunérations (en €)

	2014	2015
Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	276 942	316 153
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
Fabrice Paget-Domet, Directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	154 993	154 993
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		

- Rémunération totale versée au cours de l'exercice 2015 par la Société et le cas échéant par les sociétés contrôlées et contrôlante (en €)

	Terreïs	Sociétés contrôlées	Société contrôlante
Jacky Lorenzetti			316 153
Valérie Guillen			
François Lopicard			
Olivier Froc	60 008		200 004
Fabrice Paget-Domet	154 993		
Jacques Soyer			
Yves Thibault			

- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux (en €)

		Exercice 2014	Exercice 2015
		Montants dus et versés	Montants dus et versés
Jacky Lorenzetti	rémunération fixe ⁽¹⁾	188 324	200 000
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature ⁽¹⁾	88 615	116 153
	TOTAL	276 942	316 153
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 (en €)

Membres du Conseil d'administration	Montants versés en 2014	Montants versés en 2015
Jacky Lorenzetti		
Valérie Guillen		20 000
François Lopicard	15 000	15 000
Fabrice Paget-Domet		
Jacques Soyer	30 000	30 000
Du Thi Two (Yves Thibault)	30 000	30 000

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

Néant.

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

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

Etat récapitulatif agrégé des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier déclarées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Membres du Conseil d'Administration et personnes liées	Nature de l'opération	Quantité	Montant (en €)
Michel PRATOUCY	Achat	200	5 200

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
- Gérant de Racing Rugby Plessis Robinson
- Gérant de Racing Plessis Hôtellerie
- Gérant de SCEA Château Pédesclaux
- Gérant de SCEA Les Claux
- Gérant de SCI 35 rue Houdan

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

- Président de Zenlor
- Gérant de Lorinvest
- Représentant de Lorinvest dans Valorisation Patrimoine Foncier
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol
- Président de Sea Air
- Représentant de Sea Air au sein de Sea Air Transport

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général et Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

Diplômé d'HEC Majeur Finance.

Président Fondateur d'Intégrale Math de 1994 à 1998.

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

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

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

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

- Président de Terreïs Real Estate

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

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

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

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

Olivier FROC

Représentant permanent d'Ovalto Investissement

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin - 92350 Le Plessis Robinson

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

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

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

Il est Directeur Général d'Ovalto Investissement depuis juillet 2013.

➤ Mandats sociaux hors groupe

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

➤ Principaux Mandats échus au cours des cinq dernières années

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

Ovalto Investissement

Administrateur de Terreïs

➤ Mandat social hors groupe

- Président de Valorisation Patrimoine Foncier
- Administrateur de RCF Rugby

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 a poursuivi sa carrière au sein du groupe La Française AM - (Crédit Mutuel Nord Europe) où elle a occupé le poste de Directeur du Développement Immobilier Institutionnel jusqu'en 2015 après avoir été en 2007/2008 Directeur des Investissements et des Arbitrages en Immobilier d'Entreprise.
Début 2016, elle rejoint la société Emerige en qualité de directeur des fonds immobiliers.

Sophie ALARD

Administrateur de Terreïs

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

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

- **Mandat social hors groupe**
- Directeur Général de Stadôme

François LEPICARD

Administrateur et Président du Comité d'Audit de Terreïs

Adresse professionnelle :

11, avenue Paul Langevin – 92350 Le Plessis Robinson

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

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

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

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

➤ **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

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

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

Michel PRATOUCY

Administrateur indépendant de Terreïs

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe :**

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

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

- Gérant de FPG
- Gérant de Cogedex
- Gérant de CFP
- Directeur Général de Hores Return Equity
- Directeur Général de Hores Private Equity

FACTEURS DE RISQUE

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après ainsi qu'à la rubrique « gestion des risques sectoriels et financiers » figurant à l'annexe des états financiers consolidés en pages 59 à 61. Ces risques sont actualisés et spécifiques à la Société et son activité.

Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés au marché

Risques liés aux variations du marché immobilier

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

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

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

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

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

En outre, la valeur du patrimoine de Terreïs est liée aux variations des prix du marché de l'immobilier et aux critères retenus par les experts en termes de taux de rendement. L'impact d'une variation du taux de rendement moyen figure à la note 25 des comptes consolidés page 72.

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

Au plan national :

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

Au plan international :

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

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

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

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m².

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

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

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

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

d'affecter les résultats et la situation financière de la Société et son cours de bourse.

Risques liés à la réglementation applicable

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

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Risques liés à la Société

Risques liés aux actions de la Société

La Société a conclu un contrat de liquidité avec la société Exane. Les mouvements de l'année et la situation du contrat au 31 décembre 2015 sont récapitulés à la note 20 des comptes consolidés page 68 et à la note 12 des comptes sociaux page 88.

A fin décembre 2015, le nombre d'actions auto détenues dans le cadre du contrat de liquidité s'élève à 11.157 actions pour un prix de revient global de 314.248 €. Aussi, toute variation de 10% du cours de l'action Terreïs représenterait un impact de 29.903 € sur les comptes du groupe.

Ce montant équivaut à respectivement moins de 0,18 %, 0,18 % et 0,01 % du résultat social, du résultat consolidé et des capitaux propres consolidés de Terreïs à fin 2015.

Au 31 décembre 2015, Jacky Lorenzetti et sa société holding patrimoniale détiennent 54,01 % du capital. A eux seuls ils peuvent influencer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires.

Risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'Ovalto 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 2015 ont fait l'objet de contrats de couverture pour leur durée totale, par recours à des swaps de taux.

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

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

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

Risques liés à l'importance de ses fonds propres

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

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

Risques de liquidité

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

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

Certains emprunts font l'objet de covenants ou autres engagements tels que mentionnés à la note 21 des comptes consolidés et la note 18 des comptes sociaux.

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

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

Risques de change

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

Risques sur actions

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

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

Faits exceptionnels et litiges

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

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

EVENEMENTS ET GARANTIES	MONTANTS ET LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES
<input type="checkbox"/> Tous Risques Sauf		
✓ BIENS ASSURES	1 000 000 € ou 5 000 000 € (LCI 49 ou 110M€)	5 000 €
<input type="checkbox"/> Catastrophes Naturelles et Risques Technologiques (loi 2003-6999)		
✓ BATIMENTS	Valeur à neuf de reconstruction	celle fixée par le dernier arrêté interministériel
✓ MOBILIERS ET JARDINS	Montant des dommages	
<input type="checkbox"/> Frais et Pertes annexes consécutifs aux événements garantis :		
✓ PERTES DES LOYERS ET PERTES D'USAGE	3 années de loyers 5 000 000€ ou 12 000 000€ si LCI 110 M€	NEANT
✓ SOUS-LIMITES A HAUTEUR D'UN MAXIMUM DE :		
Dont :		
❖ Pertes d'usage	3 années de valeur locative	Néant
❖ Frais de mise en conformité par immeuble	500 000 €	Néant
❖ Frais de démolition	Montant des frais	Néant
❖ Honoraires d'architectes	Montant des honoraires	Néant
❖ Honoraires d'expert	Montant des honoraires	Néant
❖ Frais de sauvetage	Montant des frais	Néant
❖ Frais de retraitement / pompage	Montant des frais	Néant
❖ Frais de déplacement / remplacement	Montant des frais	Néant
❖ Frais de dépose / repose	Montant des frais	Néant
❖ Les primes d'assurances « Construction »	Montant des primes	Néant
❖ Frais de reconstitution	Montant des frais	Néant
❖ Frais de lutte contre l'incendie	Montant des frais	Néant
❖ Intérêts d'emprunts	Montant des intérêts	Néant
❖ Frais supplémentaires	Montant des frais	Néant
❖ Pertes indirectes	10% du montant de l'indemnisation des dommages aux biens assurés	Néant
❖ Frais divers	Montant des frais	Néant
<input type="checkbox"/> Responsabilités		
✓ DOMMAGES MATERIELS ET IMMATERIELS CAUSES A AUTRUI		
❖ Recours des locataires	Montant des dommages	Néant
❖ Troubles de jouissance	2 500 000 €	Néant
❖ Recours des Voisins et des Tiers	8 000 000 € ou 15 000 000 € si LCI 110 M€	Néant
❖ Dommages Immatériels Consécutifs	500 000 €	Néant
✓ RESPONSABILITE CIVILE «PROPRIETAIRE»		
❖ Tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels) dont	8 000 000 € 2500 fois l'indice	Néant
❖ Dommages matériels	500 fois l'indice	750 €
❖ Dommages immatériels non consécutifs	500 fois l'indice	750 €
❖ RC Vol		
❖ Dommages de pollution accidentelle	500 fois l'indice	2 fois l'indice
❖ Faute inexcusable	1.000 000 € par année d'assurance	Néant
❖ Défense civile	inclus dans le montant de la garantie	Néant
❖ Recours	30 000 €	Néant
❖ Protection pénale	30 000 €	Néant
❖ R.C. « Gardien »	100 000 € par sinistre & par an	1 000 €
❖ R.C. « Membres du Conseil Syndical »	100 000 € par sinistre & par an	1 000 €

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 Terreis Valorisation et Terreis 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 2015, Roques a perçu une rémunération de 34 K€.

Durée de la convention

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

Convention de transfert de garantie

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

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

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

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

Convention de subordination

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

Recherche et développement, brevets et licences

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

Délais de paiement

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Paiement à 30 jours	1 795	1 031

Règles applicables à la modification des statuts

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

Sociétés contrôlées

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

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

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

Politique générale en matière environnementale

Afin d'appréhender l'impact environnemental de son parc dans sa globalité c'est-à-dire sous tous les aspects environnementaux : énergie, pollution, traitement des déchets, transport, santé, matériaux..., Terreïs a entrepris la certification BREEAM IN USE Partie 1 (partie intrinsèque du bâtiment) de l'ensemble de ses immeubles. 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. Cette certification est renouvelable et peut évoluer, auprès audit au fur et à mesure des travaux entrepris, de la modification des méthodes d'exploitation ou de l'implication des utilisateurs.

A fin 2015, 10 immeubles ont obtenu une certification niveau GOOD :

- 51 rue d'Anjou 75008 Paris
- 17/19 place de la Résistance 92130 Issy-les-Moulineaux
- 19 rue Galilée 75016 Paris
- 70 rue Saint Lazare 75009 Paris
- 198 bis rue Lafayette 75010 Paris
- 14 rue Cambacérès 75008 Paris
- 32 rue de Cambrai 75019 Paris
- 40/42 avenue Aristide Briand 92160 Antony
- 50/52 boulevard Haussmann 75009 Paris
- 8/10/12 rue du Docteur Herpin 37000 Tours

Et 2 immeubles ont atteint le niveau VERY GOOD :

- 10 rue de la Paix 75002 Paris
- 11/15 avenue Lebrun 92160 Antony

La certification des immeubles suivants est programmée pour 2016 :

- 19 rue du quatre Septembre 75022 Paris
- 8/10 rue Villedo 75001 Paris
- 6 bd Malesherbes 75008 Paris
- 117/119 quai de Valmy 75010 Paris
- 17 avenue George V 75008 Paris
- 103 rue Réaumur 75002 Paris
- 41 avenue de Friedland 75008 Paris
- 10 rue Chaptal 75009 Paris

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

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

Réglementation

(a) Dossier de diagnostic technique

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

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

(b) Amiante

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

Gestion des déchets

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

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

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

Utilisation durable des ressources

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

Informations sociétales

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

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

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

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

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

Ressources humaines

(a) Effectif

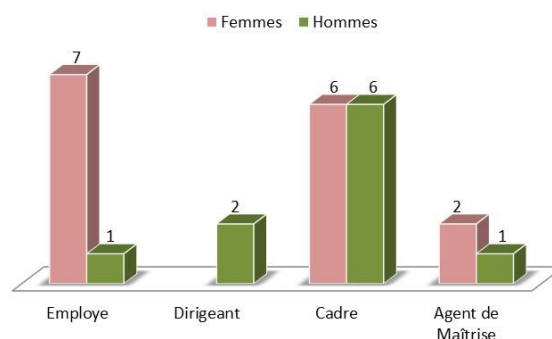
Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto Investissement, et la gestion des immeubles étant confiée à des administrateurs de biens, l'effectif salarié de la société s'élève à 2 tandis que celui du groupe s'élève à 25 personnes au 31 décembre 2015. L'effectif du groupe représente 60 % de femmes et 40 % d'hommes exerçant leur activité en Ile de France.

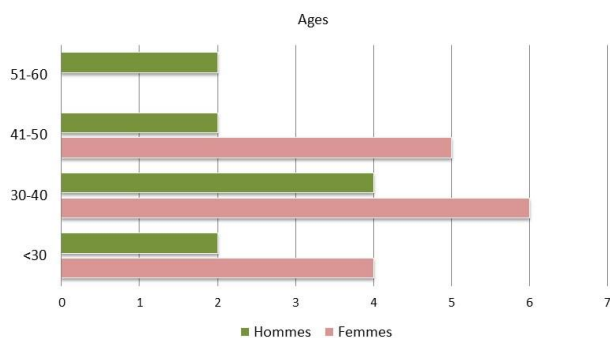
Au 31 décembre 2015, 24 salariés sont en contrat à durée indéterminée dont 2 à temps partiel et 1 salarié en contrat à durée déterminée.

Au cours de l'année 2015, le nombre total d'embauches s'élève à 8 dont 6 contrats à durée indéterminée. Le nombre total de départs en 2015 s'élève à 6, dont 1 départ lié à la fin d'un contrat à durée déterminée.

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

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





(b) Organisation et durée du temps de travail

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

Au 31 décembre 2015, le nombre total de jours d'absence s'élève à 67 pour maladie.

(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 2015.

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

La rémunération moyenne annuelle brute de l'ensemble des salariés du groupe (hors dirigeants mandataires sociaux) s'élève à 44 K€. La rémunération moyenne annuelle brute des femmes a atteint 40,2 K€ et celle des hommes 50,9 K€, soit un écart de 10,7 K€. Ces moyennes n'ont toutefois qu'une valeur indicative et doivent être interprétées avec précautions en raison de la nature des emplois exercés, des différences d'âge, d'ancienneté et de qualification constatées entre les deux populations. Toutefois, la politique du groupe Terreïs est de respecter l'égalité des hommes et des femmes à conditions d'emploi et de qualifications égales.

Au 31 décembre 2015, les charges de personnel du groupe Terreïs se sont élevées à 1.997 K€.

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

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2011	2012	2013	2014	2015
Capital en fin d'exercice					
Capital social	75 382 704	75 779 250	75 779 250	76 199 250	76 619 250
Nombre d'actions	25 127 568	25 259 750	25 259 750	25 469 750 ⁽¹⁾	25 574 750 ⁽²⁾
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffres d'affaires hors taxes	39 326 119	65 554 461	70 181 652	82 849 000	85 070 600
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	44 199 536	56 464 788	56 934 327	59 896 670	59 394 790
Impôt sur les bénéfices	0	1 694 943	121 370	89 132	11 454
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	35 768 342	34 681 249	33 253 017	31 727 255	16 398 893
Résultat distribué au titre de l'exercice (hors dividende précipitaire)	14 322 714	15 408 448	16 166 240(*)	17 828 825	19 357 010
Résultats par action					
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	1,76	2,24	2,25	2,35	2,32
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	1,43	1,37	1,36	1,25	0,64
Dividende attribué à chaque action	0,57	0,61	0,64	0,70 ^l	0,76 ⁽³⁾
Personnel					
Effectif moyen pendant l'exercice	4	2	2	3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice	271 222	272 440	255 951	287 116	273 372
Sommes versées au titre des avantages sociaux	106 121	98 425	108 645	125 599	154 426

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

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

⁽³⁾ distribution proposée

INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

ETATS FINANCIERS 2015

COMPTES CONSOLIDES 2015	47
Compte de résultat consolidé.....	47
Autres éléments du résultat global	48
Bilan consolidé	49
Tableau de flux de trésorerie consolidé	50
Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	51
Annexe aux états financiers consolidés.....	52
I. Evénements significatifs de la période	52
II. Principes comptables	52
III. Périmètre de consolidation	58
IV. Gestion des risques sectoriels et financiers	58
V. Notes au compte de résultat consolidé.....	62
Note 1. Loyers bruts.....	62
Note 2. Autres prestations	62
Note 3. Charges locatives supportées	62
Note 4. Charges de personnel	62
Note 5. Charges externes	63
Note 6. Autres produits et charges d'exploitation.....	63
Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement.....	63
Note 8. Résultat financier.....	63
Note 9. Impôt sur les sociétés.....	64
Note 10. Résultat net par action.....	64
VI. Notes au bilan consolidé	65
Note 11. Tableau de variation des immobilisations incorporelles	65
Note 12. Tableau de variation des immeubles de placement	65
Note 13. Travaux en cours.....	65
Note 14. Autres actifs non courants	65
Note 15. Stocks.....	66
Note 16. Clients et comptes rattachés	66
Note 17. Autres actifs courants	66
Note 18. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	66
Note 19. Actifs non courants destinés à être cédés	67
Note 20. Actions ordinaires et actions auto-détenues.....	67
Note 21. Endettement net	68
Note 22. Instruments dérivés	69
Note 23. Impôt de sortie (« Exit Tax »)	70
Note 24. Autres passifs courants	71
Note 25. Actif Net Réévalué par action	71
VII. Notes au tableau de flux de trésorerie.....	72
Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions	72
Note 27. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices	72
Note 28. Détermination du « cash-flow » courant net par action	73
Note 29. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	73
Note 30. Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement.....	73
Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement	73
VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels.....	74

IX. Evènements postérieurs au 31 décembre 2015.....	74
X. Parties liées	74
XI. Rémunération des commissaires aux comptes	75
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	76
COMPTES SOCIAUX 2015	78
Compte de résultat	78
Bilan.....	79
Annexe.....	80
I. Règles et méthodes comptables	80
II. Evénements significatifs de l'exercice.....	82
III. Notes au compte de résultat	83
Note 1. Production vendue de services	83
Note 2. Reprises sur amortissements et provisions et transferts de charges	83
Note 3. Autres achats et charges externes.....	83
Note 4. Salaires, traitements et charges sociales.....	83
Note 5. Résultat exceptionnel.....	84
Note 6. Impôt sur les bénéfices	84
IV. Notes au bilan.....	85
Note 7. Immobilisations incorporelles	85
Note 8. Immobilisations corporelles	86
Note 9. Immobilisations financières	87
Note 10. Créances clients et comptes rattachés	87
Note 11. Autres créances	88
Note 12. Valeurs mobilières de placement	88
Note 13. Disponibilités.....	89
Note 14. Charges constatées d'avance.....	89
Note 15. Frais d'émission d'emprunts à étaler.....	89
Note 16. Tableau de variation des capitaux propres	89
Note 17. Provisions réglementées.....	90
Note 18. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit.....	90
Note 19. Emprunts et dettes financières divers	92
Note 20. Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92
Note 21. Dettes fiscales et sociales.....	92
Note 22. Autres dettes.....	93
V. Engagements hors bilan.....	94
VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2015.....	94
VII. Liste des filiales et participations	95
VIII. Rémunération des organes de direction et d'Administration	96
IX. Relations avec les parties liées	96
X. Rémunération des commissaires aux comptes	97
XI. Crédit-bail	97
XII. Analyse comparative des résultats	98
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	99

COMPTES CONSOLIDES 2015

Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Loyers bruts	1	70 673	71 923
Autres prestations	2	2 044	1 764
Charges locatives supportées	3	-2 453	-1 486
Honoraires de gérance et location		-715	-558
Total des loyers triple net		69 548	71 643
Charges de personnel	4	-1 997	-1 954
Charges externes	5	-2 499	-2 497
Impôts et taxes		-1 194	-1 012
Dotations nettes aux amortissements et provisions	26	-32 019	-28 928
Autres produits et charges d'exploitation	6	-715	-94
Résultat opérationnel courant		31 124	37 158
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	27 112	26 546
Provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	26	-11 881	-135
Résultat sur ventes d'actifs court terme		46	-19
Autres produits et charges opérationnels		-60	-422
Résultat opérationnel		46 341	63 128
Coût de l'endettement financier net		-28 337	-27 803
Autres produits et charges financiers		-513	-283
Résultat financier	8	-28 849	-28 086
Charge d'impôt	9	-775	-721
Résultat net		16 717	34 321
Part du groupe	10	16 095	33 794
Intérêts minoritaires		621	527
Résultat net par action		0,63 €	1,33 €
Résultat net dilué par action		0,63 €	1,32 €

Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net		16 717	34 321
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	22	11 826	-38 680
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		11 826	-38 680
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net	-	0	-
Résultat global		28 543	-4 359
Intérêts minoritaires		621	527

Bilan consolidé

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
<u>Actifs non courants :</u>			
Immobilisations incorporelles	11	295	373
Immeubles de placement	12	1 032 204	1 054 224
Travaux en cours	13	5 556	15 018
Autres actifs non courants	14	7 773	8 258
Total actifs non courants		1 045 829	1 077 872
<u>Actifs courants :</u>			
Stocks	15	2 137	3 722
Clients et comptes rattachés	16	7 571	5 703
Autres actifs courants	17	5 596	5 903
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	9 765	6 254
Actifs non courants destinés à être cédés	19	2 464	772
Total actifs courants		27 533	22 354
TOTAL ACTIF		1 073 361	1 100 229
<u>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)</u>			
<u>Capitaux propres :</u>			
Capital émis		76 619	76 200
Primes et réserves		122 764	96 411
Titres en auto-contrôle	20	-304	-102
Résultat de l'exercice		16 095	33 794
Intérêts minoritaires		1 103	1 009
Total des capitaux propres	25	216 278	207 312
<u>Passifs non courants :</u>			
Emprunts non courants	21	673 649	702 134
Instruments dérivés non courants	22	47 525	60 004
Provisions		40	40
Exit Tax (part non courante)	23	1 107	2 214
Total passifs non courants		722 320	764 391
<u>Passifs courants :</u>			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 040	777
Dépôts reçus		15 193	14 795
Emprunts courants	21	89 031	83 817
Instruments dérivés courants	22	15 767	15 083
Exit Tax (part courante)	23	1 107	1 362
Autres passifs courants	24	12 621	12 691
Total passifs courants		134 759	128 524
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 073 361	1 100 229

Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé		16 717	34 321
Dotations nettes aux amortissements et provisions	26	44 412	29 346
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-27 735	-26 699
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	28	33 394	36 968
Coût de l'endettement financier net	8	28 337	27 803
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	9	775	721
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		62 506	65 492
Impôts versés		-388	-1 074
Variation du besoin en fonds de roulement	29	1 351	-10 427
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		63 469	53 991
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-45 404	-95 074
Encaissements liés aux actifs cédés		58 822	35 379
Variation des prêts et avances consenties sur promesses		-3 082	2 428
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	14	485	1 955
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		10 820	-55 312
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			548
Achats et ventes d'actions propres	20	-202	71
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-18 896	-16 721
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-524	-715
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	21	34 000	207 900
Remboursements d'emprunts (1)	21	-43 518	-41 679
Intérêts financiers nets versés	8	-28 337	-27 803
Autres flux liés aux opérations de financement	31	-13 302	-121 452
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		-70 779	149
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		3 511	-1 172
Trésorerie d'ouverture		6 254	7 426
Trésorerie de clôture		9 765	6 254
Trésorerie et équivalents de trésorerie		9 765	6 254
Trésorerie	22	9 765	6 254

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2013	75 779	121 429	-136	32 164	229 237	1 196	230 433
Résultat net				33 794	33 794	527	34 321
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		-38 680			-38 680		-38 680
Résultat global		-38 680		33 794	-4 886	527	-4 359
Dividendes (solde 2013)				-8 138	-8 138	-713	-8 851
Dividendes (acompte 2014)		-8 584			-8 584		-8 584
Affectation du résultat 31/12/2013		24 026		-24 026			
Augmentation de capital	420	128			548		548
Titres en auto contrôle		37	34		71		71
Autres		-1 945			-1 945		-1 945
Capitaux propres au 31/12/2014	76 200	96 411	-102	33 794	206 303	1 010	207 312
Résultat net				16 095	16 095	621	16 717
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		11 826			11 826		11 826
Résultat global		11 826		16 095	27 922	621	28 543
Dividendes (solde 2014)				-9 221	-9 221	-524	-9 745
Dividendes (acompte 2015)		-9 676			-9 676		-9 676
Affectation du résultat 31/12/2014		24 574		-24 574			
Augmentation de capital	420	-420					
Titres en auto contrôle			-202		-202		-202
Autres		48			48	-4	44
Capitaux propres au 31/12/2015	76 619	122 764	-304	16 095	215 175	1 103	216 278

Annexe aux états financiers consolidés

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

I. Evénements significatifs de la période

En 2015, Terreïs a renforcé son patrimoine tertiaire à Paris en acquérant notamment trois immeubles de bureaux au 1 Cité Paradis (Paris 10^e), au 10 rue Chaptal (Paris 9^e) et au 44 rue Copernic (Paris 16^e). L'ensemble de 5.211 m² représentant un montant de 37,5 M€ droits inclus pour rendement attendu de 5,60%. Terreïs a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 17,1 M€.

Par ailleurs, Terreïs a poursuivi sa stratégie de monétisation en cédant 42,3 M€ d'actifs résidentiels et 16,5 M€ d'actifs tertiaire Ile-de-France et commerces de province.

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

Au 31 décembre 2015, 7,2 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent des actifs résidentiels parisiens.

II. Principes comptables

A. Textes appliqués

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2015 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 2014.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2015 du groupe Terreïs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

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

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2015 et d'application obligatoire à cette date.

➤ Principales normes IFRS, amendements et interprétations applicables au 1er janvier 2015 :

- Améliorations annuelles des IFRS : Cycle 2011 – 2013

➤ Principales autres normes, amendements et interprétations essentielles publiés par l'IASB approuvés par l'Union Européenne avant le 31 décembre 2015 mais non obligatoires au 31 décembre 2015 :

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

Textes	Date application
IFRS 15 « Produits des actives ordinaires tirées de contrats avec des clients »	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 9 « Instruments financier »	1 ^{er} janvier 2018

Le groupe n'applique pas par anticipation de normes et interprétations non obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2015.

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

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

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

➤ Valeur d'inventaire des immeubles de placement :

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

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

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

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

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

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

➤ Valeur de marché des instruments financiers :

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur des données de marché conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit dans les notes sur les comptes consolidés du groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2015.

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

C. Méthodes de consolidation

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation.

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

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

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

D. Informations sectorielles

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

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

E. Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

F. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'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 valoriser le capital ou les deux.

Coût d'entrée des immeubles de placement :

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

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

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

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

Amortissements :

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

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

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

Travaux :

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

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

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

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

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

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

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

H. Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

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

I. Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

J. Créances clients

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

K. Prêts et créances non courants

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

L. Trésorerie et équivalents

Les disponibilités comprennent les soldes bancaires débiteurs et créditeurs en raison d'une gestion de trésorerie au niveau du groupe. Les excédents de trésorerie sont soit déposés sur des comptes bancaires rémunérés (dépôt à

terme) soit sur un compte de valeurs mobilières de placement composé exclusivement d'OPCVM. Les OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur par résultat.

M. Chiffre d'affaires

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

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

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

N. Résultat par action

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

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

O. Impôt sur les bénéfices

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

Régime fiscal pour les SIIC :

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

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

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

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

Régime de droit commun :

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

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

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

Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales n'ayant pas opté pour le régime SIIC, 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 : A compter du 1^{er} janvier 2015, une provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés a été calculée et comptabilisée dans un compte de charges de personnel.

Q. Emprunts bancaires et instruments financiers

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

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

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 des niveaux suivants :

- Niveau 1 : Cours du marché non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques et disponible à la date d'évaluation ;

- Niveau 2 : Données d'entrée autres que des cours du marché inclus dans le niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Données d'entrée non observables sur un marché actif.

R. Définition de l'activité courante du groupe

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

III. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 31 décembre 2015, inchangé par rapport à celui du 31 décembre 2014, est le suivant :

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

(1) : IG : Intégration globale

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

IV. Gestion des risques sectoriels et financiers

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

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

A. Risques sectoriels

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

Le risque de fluctuation du marché immobilier :

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

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

Le risque de fluctuation des loyers :

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

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

Impact d'une variation des loyers :

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

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
Loyers	67 139	70 673	74 207
Résultat consolidé théorique	13 060	16 717	20 373
Situation nette théorique	212 621	216 278	219 934

Les risques environnementaux :

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

B. Risques de contrepartie

Le risque client :

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

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

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

Le risque de contrepartie bancaire :

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

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

Le risque de contrepartie d'assurance :

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

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

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

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

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

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

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

C. Risque de liquidité financière

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

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

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

D. Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

Sensibilité de la juste valeur des instruments dérivés passifs :

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2015	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	80 492	63 292	42 951

E. Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risque de perte du statut fiscal SIIC :

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

Risque associé à la structure actionnariale :

Au 31 décembre 2015, Ovalto Investissement détient plus de 54% du capital et des droits de vote de Terreïs. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées.

V. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Loyers bruts

<u>Par nature :</u>		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2015	Loyers (K€)	66 731	3 942	70 673
	En pourcentage	94%	6%	100%
31/12/2014	Loyers (K€)	66 830	5 093	71 923
	En pourcentage	93%	7%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région parisienne	Province	Total
31/12/2015	Loyers (K€)	56 887	11 468	2 318	70 673
	En pourcentage	80%	16%	3%	100%
31/12/2014	Loyers (K€)	56 244	12 434	3 245	71 923
	En pourcentage	78%	17%	5%	100%

Les loyers de bureaux parisiens s'établissent à 53,1 M€, représentant 75% du total des loyers (vs. 72% en 2014), en progression de 1,6 M€ (+3,2%) sur la période. Cette croissance est due, pour l'essentiel, aux récentes acquisitions réalisées en 2014 et 2015. A périmètre constant, ils sont en hausse de +0,1 M€ (+0,2%) sur 2015.

L'indexation a eu un effet mesuré sur l'évolution des loyers de l'année (0,1 M€).

Note 2. Autres prestations

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

Note 3. Charges locatives supportées

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

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

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

Ces charges ont évolué de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2015			31/12/2014		
	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	17 973	-19 963	-1 990	15 192	-16 133	-941
Entretien et réparations		-463	-463		-544	-544
Total	17 973	-20 426	-2 453	15 192	-16 677	-1 485

Note 4. Charges de personnel

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Salaires bruts	-1 386	-1 368
Charges sociales	-611	-586
Total	-1 997	-1 954

L'effectif du groupe (équivalent temps plein) ressort à 22 personnes au 31/12/2015 stable par rapport au 31/12/2014.

Note 5. Charges externes

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Frais généraux	-889	-508
Honoraires	-1 195	-1 602
Prestations comptables, juridiques et financières	-295	-303
Jetons de présence	-120	-85
Total	-2 499	-2 498

Note 6. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Indemnités perçues sur location	16	
Perte sur créances irrécouvrables	-734	-96
Autres	3	2
Total	-715	-94

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

Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement

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

(en K€)	31/12/2015			31/12/2014		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	41 739	17 084	58 822	33 724	1 655	35 379
Valeur nette comptable	-17 027	-14 106	-31 134	-7 482	-1 218	-8 700
Charges liées aux cessions	-515	-62	-577	-135	1	-134
Total net	24 196	2 916	27 112	26 107	438	26 545

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

(en K€)	Immeubles de placement	Actifs non courants destinés à être cédés	Total
Valeur brute	-42 004	-1 212	-43 216
Amortissement	11 642	440	12 082
Valeur nette comptable	-30 362	-772	-31 134

Note 8. Résultat financier

Le résultat financier se présente de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	130	252
Charge d'intérêts	-28 466	-28 055
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-28 337</i>	<i>-27 803</i>
Dotations aux amortissements sur frais d'émission des emprunts et frais sur hypothèques	-513	-283
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-513</i>	<i>-283</i>
Total	-28 849	-28 086

Note 9. Impôt sur les sociétés

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Impôts exigibles	-775	-721
Total	-775	-721

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	16 717	34 322
Charge d'impôt comptabilisée	-775	-721
Résultat avant impôt	17 492	35 043
Distorsion résultat consolidé / fiscal	8 620	-5 431
Résultat fiscal avant impôt	26 112	29 612
Taux d'imposition théorique	33,33%	33,33%
Total charge d'impôt théorique	-8 703	-9 870
Economie liée au régime SIIC	8 027	9 218
Autres	-99	-69
Total charge d'impôt réelle	-775	-721

Note 10. Résultat net par action

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé part du Groupe	16 095	33 794
Résultat net par action	0,63 €	1,33 €
Résultat net dilué par action	0,63 €	1,32 €

	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'actions ordinaires	25 157 613	24 944 232
Nombre d'actions de préférence 1	312 137	315 518
Nombre d'actions de préférence 2	105 000	210 000
Nombre d'actions	25 574 750	25 469 750
Nombre d'actions ordinaires auto détenues	16 306	3 798
Nombre d'actions net d'auto contrôle	25 558 444	25 465 952
Nombre d'actions ordinaires potentielles issues de la conversion des actions de préférence 2	210 000	420 000
Nombre d'actions net d'auto contrôle et dilué	25 663 444	25 675 952

VI. Notes au bilan consolidé

Note 11. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2014	Acquisitions	Cessions	31/12/2015
Usufruits temporaires	507			507
Autres (1)	635	26		661
Total valeurs brutes	1 142	26	0	1 168
	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
Amortissement usufruits temporaires	-315	-54		-368
Autres (1)	-456	-51		-507
Total amortissements	-770	-104	0	-875
Total valeurs nettes	373			295

(1) : Incluant au 31/12/2015, une indemnisation sur rachat d'un contrat de crédit-bail de pour une valeur nette comptable de 53 K€ ;

Note 12. Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2015
Immeubles de placement	1 169 061	37 473	-42 004	14 097	1 178 627
Total valeurs brutes	1 169 061	37 473	-42 004	14 097	1 178 627
	31/12/2014	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2015
Amortissement des immeubles	-114 394	-32 020	11 642	673	-134 099
Dépr. Immeubles de placement	-443	-12 433	552		-12 324
Total amortissements et provisions	-114 837	-44 453	12 194	673	-146 423
Total valeurs nettes	1 054 224			14 770	1 032 204

(1) Détail du poste "Autres" =

Actifs sous promesse en 2015 (dont amort. = 673 k€) (Cf. : Note n° 19)	-2 464
Activation des travaux en cours achevés (Cf. : Note n°13)	17 288
Reclassement de travaux en charges	-159
Frais complémentaires sur acquisitions antérieures	105
Total	14 770

Note 13. Travaux en cours

(en K€)	31/12/2014	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	31/12/2015
Travaux en cours sur immeubles de placement	15 018	7 826	-17 288	5 556
Total	15 018	7 826	-17 288	5 556

Note 14. Autres actifs non courants

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	439	413
Equivalents de trésorerie non disponibles	7 155	7 640
Autres	179	205
Total	7 773	8 258

Les équivalents de trésorerie non disponibles correspondent à des comptes de réserve de liquidité non courants nécessaires au maintien des covenants bancaires (cash réserve).

Note 15. Stocks

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

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2014	Acquisitions / Travaux	Cessions	31/12/2015
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	182			182
Paris - Boulevard Maiesherbes	2013	3 540	293	-1 878	1 955
Total		3 722	293	-1 878	2 137

Note 16. Clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Créances clients	7 165	5 312
Créances douteuses brutes	1 664	1 789
Provisions sur créances douteuses	-1 258	-1 399
Total	7 571	5 703

(en K€)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Créances douteuses brutes	1 789	5 589	-5 714	1 664
	31/12/2014	Dotation	Reprise	31/12/2015
Provision sur créances douteuses	-1 399	-709	850	-1 258
Créances clients douteuses nettes	392			406

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

Note 17. Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Charges constatées d'avance	1 151	980
Avances versées aux notaires	3 122	40
Comptes mandants hors groupe	771	2 786
Autres comptes débiteurs	552	2 097
Total	5 596	5 903

Note 18. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
OPCVM monétaires	0	620
Disponibilités	9 765	5 634
Total	9 765	6 254

Note 19. Actifs non courants destinés à être cédés

Ce poste correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 31 décembre 2015 mais dont la date de cession est prévue sur le premier semestre 2016.

Au 31 décembre 2015, le montant des promesses s'élève à 7,2 M€.

(en K€)	31/12/2014	Promesses actées sur année 2015	Promesses signées sur année 2015 et non actées	31/12/2015
Habitations	656	-656	2 464	2 464
Bureaux / Commerces	116	-116		0
Total	772	-772	2 464	2 464

Note 20. Actions ordinaires et actions auto-détenues

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

		Nombre d'actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
29/09/2006	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : introduction en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
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
30/06/2014	Actions de préférence 2	210 000
10/03/2015	Conversion actions de préférence 2	-105 000
	Augmentation de capital suite à conversion	210 000
31/12/2015	Nombre total d'actions	25 574 750

Au cours de la période, le Conseil d'Administration a constaté :

- l'émission de 210.000 actions ordinaires par conversion de 105.000 actions de préférence 2, et
- l'augmentation corrélative du capital social d'un montant nominal de quatre cent vingt mille euros, correspondant au ratio de conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires, par incorporation de réserves prélevées sur le compte « report à nouveau ».

Ainsi, le capital social au 31 décembre 2015 est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.157.613 actions ordinaires et 312.137 actions de préférence ;
- 105.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune.

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

(en K€)	Nombre d'actions	Valeur comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2014	4 000	103	
Achats sur la période	43 990	2 030	
Ventes sur la période	-31 684	-1 830	17
Actions propres détenues au 31/12/2015	16 306	304	
Solde espèces		8	
Total		312	

Note 21. Endettement net

La dette financière brute s'établit à 763 M€ au 31 décembre 2015, en diminution de 23 M€ par rapport à 2014, après :

- le remboursement des emprunts hypothécaires pour 43,5 M€ ;
- le financement des acquisitions 2015 pour 17,5 M€ ;
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 8,5 M€ ;
- l'impact net du refinancement du prêt de l'ensemble immobilier Cité Paradis pour 7,7 M€ (dont 16,5 M€ de nouvel emprunt) ;
- l'accroissement de lignes de crédit pour 4,0 M€.

La trésorerie s'élève à 16,9 M€ au 31 décembre 2015.

Au total, l'endettement net s'inscrit en diminution sur 2015 à 745,8 M€ contre 772,1 M€ en 2014.

Décomposition de l'endettement net :

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts bancaires	677 536	705 623
Crédit bail	1 125	1 653
Lignes de crédit	0	0
Frais d'émission des emprunts nets	-5 013	-5 143
Emprunts (part non courante)	673 649	702 134
Emprunts bancaires	44 759	43 550
Crédit bail	529	507
Intérêts courus sur emprunts	1 323	1 396
Lignes de crédit	42 421	38 364
Emprunts (part courante)	89 031	83 817
Total des dettes financières	762 679	785 950
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>764 716</i>	<i>787 537</i>
<i>crédit bail</i>	<i>1 653</i>	<i>2 161</i>
<i>autres</i>	<i>-3 690</i>	<i>-3 747</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)	-16 920	-13 894
Endettement net	745 759	772 057

Tableau de variation des emprunts bancaires et lignes de crédit :

(en K€)	31/12/2014	Augmentation	Diminution (1)	31/12/2015
Emprunts bancaires	749 173	34 000	-60 877	722 295
Lignes de crédit	38 364	4 057		42 421
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	787 537	38 057	-60 877	764 716

(1) y compris dans la colonne « diminution » les remboursements anticipés d'emprunts pour un montant de 17,3 M€.

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	722 295	44 759	272 213	405 324
Lignes de crédit	42 421	42 421	0	0
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	764 716	87 180	272 213	405 324

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie :

	31/12/2015	31/12/2014
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant)	9 765	6 254
Trésorerie et équivalents de trésorerie (non courant)	7 155	7 640
Total	16 920	13 894

Covenants financiers :

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

Au 31 décembre 2015, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 44% au 31 décembre 2015 (contre 48% en 2014). Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires.

Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrige des amortissements) ressort à 2,21x sur l'exercice 2015.

Le ratio consolidé de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio – DSCR) par les loyers et produits de cessions d'immeubles de placement ressort à 1,80x, au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Note 22. Instruments dérivés

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2015	Juste valeur 31/12/2014	Variation de juste valeur	dont comptabilisé	
				en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	63 292	75 086	11 794	11 826	-32
Total des instruments dérivés passifs	63 292	75 086			
dont part non courante	47 525	60 004			
dont part courante	15 767	15 083			

(en K€)	Juste valeur 31/12/2015	Juste valeur 31/12/2014	Variation
Part courante	14 570	13 917	652
Part non courante	47 525	60 004	-12 479
<i>sous total</i>	62 095	73 921	-11 826
Coupons courus	1 197	1 165	32
Total	63 292	75 086	-11 795

Au 31 décembre 2015, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative à -63,3 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 691,4 millions d'euros.

La variation de la juste valeur des instruments financiers, entre 2014 et 2015, ressort favorable à 11,8 millions d'euros. Cette baisse de valorisation est due pour l'essentiel à l'impact des tombées d'échéances de la période pour 15,2 millions d'euros et des nouveaux financements pour 0,1 million d'euros, atténué par l'incidence défavorable de la baisse moyenne des taux pour 3,4 millions d'euros.

(en K€)

Valorisation des swaps au 31/12/2014	75 086
Tombées d'échéance en 2015	-15 158
Financements 2015	-81
Effet baisse moyenne des taux	3 445
Valorisation des swaps au 31/12/2015	63 292

Hierarchie des justes valeurs au 31 décembre 2015 :

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	0		0
Actifs évalués à la juste valeur au 31/12/2015			
Instruments dérivés		63 292	63 292
Passifs évalués à la juste valeur au 31/12/2015			

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 23. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

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

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

Montant restant à payer au 31/12/2015 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2014	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2015
Total	3 576		1 363	2 213

Echéancier des paiements :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2015	15/12/2016	15/12/2017
Total	2 213	1 107	1 107

Note 24. Autres passifs courants

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Clients - Avances et acomptes recus	651	985
Dettes fiscales et sociales	4 756	4 366
Comptes mandants gérance et copropriété hors groupe	3 332	4 186
Provisions sur charges locatives	1 778	2 318
Autres dettes	613	582
Produits constatés d'avance	1 491	254
Total	12 622	12 691

Note 25. Actif Net Réévalué par action

Le patrimoine de Terreïs a fait l'objet d'expertises en date du 31 décembre 2015 menées par BNP Paribas Real Estate. Il s'établit à 1,712 milliard d'euros au 31 décembre (y compris le stock d'actif court terme), en hausse de 116,6 M€ par rapport à 2014 (1,596 milliard d'euros).

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

(en K€)	31/12/2015			31/12/2014		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement	1 702 773	1 032 204	670 569	1 587 797	1 054 224	533 573
Actifs non courant destinés à être cédés	7 234	2 464	4 770	4 023	772	3 251
Stocks d'actifs court terme	2 137	2 137		3 722	3 722	
Total	1 712 144	1 036 805	675 339	1 595 542	1 058 718	536 824

La progression de la valeur du patrimoine de Terreïs est pour l'essentiel liée à la réévaluation positive des actifs pour 115,8 millions d'euros (+7,3%), les conditions prévalant sur le marché prime parisien au cours des dix-huit derniers mois (taux de rendement en baisse, prix métriques élevés).

Les acquisitions de la période (majorées des travaux de valorisation pour 17,1 millions d'euros) ont compensé les cessions.

Le patrimoine de Terreïs est désormais constitué de 90% d'actifs parisiens, de 8% d'actifs en Ile de France et de 2% d'actifs en province.

Remarque sur l'évolution des taux de droits de mutation :

A partir du 1^{er} janvier 2016, les taux de droits de mutation évoluent :

- de + 1,3 point pour les acquisitions d'actifs parisiens (de 6,20% à 7,50%)
- de + 0,6 point pour les actifs d'Ile de France hors Paris (de 6,90% à 7,50%).

L'estimation des immeubles retenue par l'expert immobilier correspond à une valeur intermédiaire entre les valorisations issues de la capitalisation du revenu (au taux du 31/12/2015) et la méthode par comparaison.

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	215 175	206 303
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	62 095	73 921
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	675 339	536 824
Actif Net Réévalué de liquidation	952 608	817 047
Frais d'acquisition théoriques	106 153	101 544
Actif Net Réévalué de remplacement	1 058 761	918 591
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 663 444	25 671 095
Actif Net Réévalué de liquidation par action	37,12 €	31,83 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	41,26 €	35,78 €

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

(en K€)	Impact d'une baisse du taux de rendement de 5%	Taux de rendement moyen du patrimoine	Impact d'une hausse du taux de rendement de 5%
Taux de rendement	4,27%	4,50%	4,72%
Loyers bruts du patrimoine en année pleine		76 979	
Valeur du patrimoine théorique	1 802 256	1 712 144	1 630 613
Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation théorique	39,07 €	37,12 €	35,35 €

VII. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-29 262	-28 105
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut	-2 758	
Variation des provisions sur créances clients	140	-693
Variation des provisions pour risques et charges		20
Autres	-139	-150
Total dotations aux amortissements et provisions	-32 019	-28 928
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	-11 881	-135
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-513	-283
Reprise sur litiges fiscaux		
Total	-44 412	-29 346

Le poste « provisions pour dépréciation sur immeubles de placement » intègre la moins-value latente sur l'actif le Saint Raphaël à Ivry sur Seine.

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-27 112	-26 546
Retraitement des charges liées aux cessions	-577	-134
Profit sur vente d'actifs court terme	-46	-19
Total	-27 735	-26 699

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	33 394	36 968
Capacité d'autofinancement courante par action	1,31 €	1,45 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	1,30 €	1,44 €

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Variation des clients et comptes rattachés	-1 868	-2 492
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	264	-79
Variation des dettes fiscales et sociales	972	-4 160
Variation des stocks (activité marchands de biens)	1 586	-817
Autres	398	-2 879
Total	1 351	-10 427

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement (Cf. : Note 12)	-37 473	-86 103
Décaissement lié aux frais complémentaires sur acquisitions antérieures (Cf. : Note 12)	-105	-382
Décaissement lié aux travaux en cours (Cf. : Note 13)	-7 826	-8 590
Total	-45 404	-95 074

Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Variation des avances effectuées par la SAS Ovalto Investissement	5 195	-89 160
Variation lignes de crédit	-1 138	-29 992
Remboursement anticipé des emprunts bancaires	-17 359	-2 300
Total	-13 302	-121 452

VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels

(en M€)	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés au périmètre du Groupe :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
	- Néant -	
. <u>Engagements 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)	49	27
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	269	248
- privilèges de prêteur de deniers	498	497
- cautions bancaires	55	66
- covenants (Cf. : Note 24)		
. <u>Engagements reçus</u> :		
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	0
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	7	4
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	2	2

IX. Evènements postérieurs au 31 décembre 2015

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2015 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€)	31/12/2015	31/12/2014
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 31 décembre 2015 ou qui l'ont été au cours de la période, 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 :

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-295	-303
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-201	-1 481
Passif :		
Avance de trésorerie et prêt	-22 059	-16 864
Fournisseurs et comptes rattachés		

- Transactions effectuées avec des sociétés apparentées :

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Compte de résultat :		
Honoraires	-34	
Bilan :		
Fournisseurs et comptes rattachés		

XI. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly		Autres	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Audit :						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	54 100	73 000	48 000	47 000		
- Filiales intégrées globalement			9 650	9 400	8 000	
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
Sous-total	54 100	73 000	57 650	56 400	8 000	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	54 100	73 000	57 650	56 400	8 000	0

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 2015, sur :

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

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II. Justification des appréciations

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

- Le paragraphe « Valeur d'inventaire des immeubles de placement » de la note II.B. de l'annexe aux états financiers consolidés indique que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation pour estimer la valeur des immeubles de placement et les éventuelles dépréciations. La note VI.25 précise comment est déterminée la valeur du patrimoine retenue pour calculer l'actif net réévalué (ANR). Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie mise en œuvre par l'expert immobilier indépendant et à nous assurer que les dépréciations éventuelles des immeubles et la valeur du patrimoine étaient déterminées sur la base de ces évaluations.
- La note « II.Q. Emprunts bancaires et instruments financiers » de l'annexe aux états financiers consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux instruments dérivés ainsi que les caractéristiques et la méthode d'évaluation 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 5 avril 2016
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Jean-Fabrice SUBIAS Pierre FAUCON

COMPTES SOCIAUX 2015

Compte de résultat

(en K€)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Production vendue de services	1	85 071	82 849
Chiffre d'affaires net		85 071	82 849
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	1 283	2 109
Autres produits		2	3
Produits d'exploitation		86 355	84 961
Autres achats et charges externes	3	26 640	23 886
Impôts, taxes et versements assimilés		1 119	927
Salaires et traitements	4	272	287
Charges sociales	4	154	126
Dotations aux amortissements sur immobilisations		31 226	27 169
Dotations aux provisions		12 599	781
Autres charges		854	182
Charges d'exploitation		72 864	53 358
RESULTAT D'EXPLOITATION		13 491	31 603
Opérations en commun : bénéfice attribué		1 210	1 705
Opérations en commun : perte supportée		0	0
Produits financiers de participations		687	970
Autres intérêts et produits assimilés		188	221
Reprise sur amortissements et provisions financiers		0	4 077
Produits financiers		875	5 268
Intérêts et charges assimilées		27 049	30 699
Dotations financières aux amortissements et provisions		2	3 024
Charges financières		27 051	33 723
RESULTAT FINANCIER		-26 175	-28 455
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		-11 473	4 853
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5	417	595
Produits exceptionnels sur opérations en capital	5	58 873	35 442
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	5	0	94
Produits exceptionnels		59 290	36 131
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5	56	68
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5	31 340	8 876
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	5	9	224
Charges exceptionnelles		31 406	9 168
RESULTAT EXCEPTIONNEL		27 884	26 963
Charge d'impôt	6	11	89
BENEFICE OU PERTE		16 399	31 727

Bilan

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amortissements	31/12/2015	31/12/2014
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	7	6	6	0	2
Fonds commercial	7	11 003		11 003	10 919
Autres	7	994	782	213	284
Immobilisations corporelles					
Terrains	8	450 529		450 529	448 292
Constructions	8	641 405	128 158	513 247	539 747
Autres	8	22 223	4 719	17 504	10 044
Immobilisations corporelles en cours	8	5 528		5 528	14 989
Immobilisations financières					
Autres participations	9	24 576		24 576	26 842
Autres immobilisations financières	9	400		400	395
ACTIF IMMOBILISE		1 156 663	133 665	1 022 998	1 051 514
Avances et acomptes versés sur commandes				0	0
Créances clients et comptes rattachés	10	8 228	1 258	6 969	5 671
Autres créances	11	7 137		7 137	6 034
Valeurs mobilières de placement	12	7 467	2	7 465	8 236
Disponibilités	13	5 976		5 976	3 550
Charges constatés d'avance	14	1 075		1 075	945
ACTIF CIRCULANT		29 883	1 260	28 622	24 436
Primes d'émission d'emprunts à étaler	15	4 433		4 433	4 513
TOTAL GENERAL		1 190 979	134 926	1 056 054	1 080 463
PASSIF (en K€)					
	Notes			31/12/2015	31/12/2014
Capital	16			76 619	76 199
Primes d'émission, de fusion, d'apport	16			110 939	110 939
Ecart de réévaluation	16			11 547	11 547
Réserve légale	16			7 624	6 038
Autres réserves	16			155	155
Report à nouveau	16			55 557	44 732
Résultat de l'exercice				16 399	31 727
Provisions réglementées	17			189	171
CAPITAUX PROPRES				279 029	281 508
Dettes					
Emprunts auprès des établissements de crédit	18			717 325	744 047
Emprunts et dettes financières divers	19			14 339	13 813
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				651	985
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20			2 015	1 294
Dettes fiscales et sociales	21			6 138	7 438
Autres dettes	22			35 074	31 132
Produits constatés d'avance				1 483	246
Total des dettes				777 025	798 955
TOTAL PASSIF				1 056 054	1 080 463

Annexe

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

I. Règles et méthodes comptables

A. Principes comptables

Les comptes annuels sont présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général en France.

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

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

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

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

La société Terreïs est la société mère consolidante du groupe Terreïs. Ses comptes sont eux-mêmes consolidés au sein du groupe Ovalto 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) et 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 les sous-groupes Terreïs Participation et Friedland Holding, et de 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 :

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

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

Les dépréciations des immeubles de placement sont calculées suivant l'évaluation faite par un expert indépendant à la date d'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 participation correspondant aux sociétés d'attribution font l'objet d'un amortissement dérogatoire selon le même principe que les immeubles de placement.

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

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

E. Créances clients et comptes rattachés

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

F. Valeurs mobilières de placement

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

G. Impôt sur les bénéfices

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

Régime fiscal pour les SIIC :

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

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

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

H. Provisions

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

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

I. Instruments financiers

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

J. Comptabilisation des résultats des SCI

Une clause des statuts des SCI filiales prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos au 31 décembre 2015 des SCI sont donc inscrits au poste « Opérations en commun » dans le compte de résultat de Terreïs.

K. Emprunts bancaires

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

II. Événements significatifs de l'exercice

En 2015, Terreïs a renforcé son patrimoine tertiaire à Paris en acquérant, notamment, trois immeubles de bureaux au 1 Cité Paradis (Paris 10^e), au 10 rue Chaptal (Paris 9^e) et au 44 rue Copernic (Paris 16^e). L'ensemble de 5.211 m² représentant un montant de 37,5 M€ droits inclus pour un rendement attendu de 5,60%. Terreïs a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 17,1 M€.

Par ailleurs, Terreïs a poursuivi sa stratégie de monétisation en cédant 42,3 M€ d'actifs résidentiels et 16,5 M€ d'actifs tertiaire Île-de-France et commerces de province.

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

Au 31 décembre 2015, 7,2 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent des actifs résidentiels parisiens.

III. Notes au compte de résultat

Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	67 537	68 159
Indemnités reçues	16	2
Charges locatives refacturées	17 517	14 688
Total	85 071	82 849

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

<u>Par nature :</u>	-	Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2015	Loyers (en K€)	63 605	3 932	67 537
	En pourcentage	94%	6%	100%
31/12/2014	Loyers (en K€)	63 076	5 084	68 159
	En pourcentage	93%	7%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région Parisienne	Province	Total
31/12/2015	Loyers (en K€)	56 435	8 794	2 308	67 537
	En pourcentage	84%	13%	3%	100%
31/12/2014	Loyers (en K€)	55 751	9 173	3 235	68 159
	En pourcentage	82%	13%	5%	100%

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

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Frais d'émission sur emprunts	385	1 992
Reprise sur provisions	850	88
Autres	48	29
Total	1 283	2 109

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 2015, la société Terreïs emploie trois personnes. L'effectif est stable par rapport à l'exercice précédent.

Note 5. Résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Divers	417	595
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations de gestion"</i>	<i>417</i>	<i>595</i>
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	58 822	35 379
Boni sur rachat d'actions propres	51	63
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"</i>	<i>58 873</i>	<i>35 442</i>
Reprise sur provisions pour dépréciation des immeubles de placement	0	33
Reprises des amortissements dérogatoires sur titres	0	61
<i>Sous total "reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges"</i>	<i>0</i>	<i>94</i>
Total des produits exceptionnels	59 290	36 131
Divers	56	68
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"</i>	<i>56</i>	<i>68</i>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	31 306	8 851
Mali sur rachat d'actions propres	34	25
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"</i>	<i>31 340</i>	<i>8 876</i>
Dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles de placements	9	168
Dotations aux amortissements dérogatoires sur titres des sociétés d'attribution	0	56
<i>Sous total "dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions"</i>	<i>9</i>	<i>224</i>
Total des charges exceptionnelles	31 406	9 168
Résultat exceptionnel	27 884	26 963

Note 6. Impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2015
Impôt sur les sociétés (taux : 33,33%)	11
Total	11

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

(en K€)	
Résultat net	16 399
Charge d'impôt comptabilisée	-11
Résultat avant impôt	16 410
Distorsion résultat comptable et résultat fiscal	7 707
Résultat avant impôt	24 117
Taux d'imposition (33,33%)	33,33%
Total charge d'impôt théorique	8 038
Quote part du résultat soumis au régime SIIC	-8 028
Autres	-22
Total charge d'impôt réelle	-11

IV. Notes au bilan

Note 7. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2014	Acquisitions	Diminution	31/12/2015
Logiciels	6			6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	6	0	0	6
Mali technique fusion EURL 103 rue Réaumur	1 684			1 684
Mali technique fusion sous groupe Terreïs Participation	2 452			2 452
Mali technique fusion Friedland	6 783	84		6 867
<i>Sous total "fonds commercial"</i>	10 919	84	0	11 003
Usufruits	535			535
Crédit bail rue de Cambrai	459			459
Divers	1			1
<i>Sous total "autres"</i>	994	0	0	994
Total valeurs brutes	11 919	84	0	12 003
	31/12/2014	Dotation	Reprise	31/12/2015
Logiciels	-4	-1		-6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	-4	-1	0	-6
Usufruits	-322	-54		-376
Crédit bail rue de Cambrai	-388	-18		-405
Divers	-1			-1
<i>Sous total "autres"</i>	-710	-71	0	-782
Total amortissements	-715	-73	0	-788
Total valeurs nettes	11 205			11 216

Synthèse des travaux portant la valorisation des malis techniques :

(en K€)	103 rue Réaumur	Sous groupe Terreïs Participation	41 avenue de Friedland
Valeur d'expertise à la clôture (A)	30 800	128 400	85 000
Valeur nette comptable	20 549	65 766	67 329
Mali technique fusion	1 684	2 452	6 783
Sous total (B)	22 233	68 218	74 112
Différence (A) - (B)	8 567	60 182	10 888

Note 8. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2014	Acquisition	Diminution	Poste à poste	31/12/2015
Terrains	426 367	12 233	-11 268	627	427 959
Frais d'acquisition sur terrains	21 925	933	-648	360	22 570
<i>Sous total "terrains"</i>	<i>448 292</i>	<i>13 166</i>	<i>-11 917</i>	<i>987</i>	<i>450 529</i>
Construction	606 718	22 607	-27 383	6 456	608 398
Frais d'acquisition sur constructions	32 153	1 721	-1 308	440	33 006
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>638 871</i>	<i>24 328</i>	<i>-28 691</i>	<i>6 896</i>	<i>641 404</i>
Agencements sur constructions	13 240		-2 605	11 508	22 143
Divers	70	10			80
<i>Sous total "autres"</i>	<i>13 310</i>	<i>10</i>	<i>-2 605</i>	<i>11 508</i>	<i>22 223</i>
Travaux en cours	14 989	7 822	-158	-17 126	5 527
<i>Sous total "immobilisations en cours"</i>	<i>14 989</i>	<i>7 822</i>	<i>-158</i>	<i>-17 126</i>	<i>5 527</i>
Total valeurs brutes	1 115 462	45 327	-43 371	2 266 *	1 119 684

* Issu des immobilisations financières (sortie des sociétés d'attribution)

	31/12/2014	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2015
Construction	-94 378	-24 750	8 691		-110 437
Frais d'acquisition sur constructions	-4 304	-1 353	259		-5 398
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>-98 681</i>	<i>-26 103</i>	<i>8 950</i>	<i>0</i>	<i>-115 835</i>
Agencements sur constructions	-3 200	-1 827	374		-4 653
Divers	-66	-1			-67
<i>Sous total "autres"</i>	<i>-3 266</i>	<i>-1 828</i>	<i>374</i>	<i>0</i>	<i>-4 720</i>
Total amortissements	-101 947	-27 931	9 324	0	-120 554
Terrains	-108	-3 714	138		-3 684
Construction	-333	-8 719	414		-8 639
Total dépréciation	-442	-12 433	552	0	-12 323
Total amortissements + dépréciations	-102 389	-40 364	9 876	0	-132 877
Total valeurs nettes	1 013 073				986 807

Note 9. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2014	Acquisition	Diminution	Poste à poste	31/12/2015
EURL Terreïs Invest	40				40
SAS Terreïs Real Estate	5				5
SAS Terreïs Valorisation	37				37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842				1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	14 555				14 555
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2 510				2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	613				613
SCI Les Fleurs de Damrémont	4 793				4 793
SA Imodam Property	180				180
Société d'attribution SC 7 Ancienne Comédie	1 617			-1 617	0
Société d'attribution SC 22 Cadet	650			-650	0
<i>Sous total "autres participations"</i>	<i>26 842</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2 266 *</i>	<i>24 576</i>
Intérêts courus sur dépôts de garantis	62	5			66
Dépôts sur loyers	166				166
Fonds de roulement	167	1	0		168
<i>Sous total "autres"</i>	<i>394</i>	<i>6</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>400</i>
Total valeurs brutes	27 236				24 976

*Transféré en immobilisations corporelles (sortie des sociétés d'attribution)

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

Au cours de la période, la société Terreïs a décidé de sortir des deux sociétés d'attribution SC 22 rue Cadet et SC 7 Ancienne Comédie et de détenir en direct les immeubles de placement attachés à ces deux participations. Un reclassement comptable a été opéré du poste « immobilisations financières » au poste « immobilisations corporelles ».

Note 10. Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients ont des échéances inférieures à 1 an.

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Créances *	6 418	5 126
Créances douteuses brutes	1 664	1 789
Factures à établir	145	154
<i>Sous total créances brutes</i>	<i>8 228</i>	<i>7 070</i>
Provisions sur créances douteuses	-1 258	-1 399
Total	6 969	5 671

* Y compris le stock de franchises de 5.192 K€ en 2015 contre 3.208 K€ en 2014

(en K€)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Créances douteuses brutes	1 789	5 589	-5 714	1 664
	31/12/2014	Dotation	Reprise	31/12/2015
Provision sur créances douteuses	-1 398	-709	850	-1 258
Créances clients douteuses nettes	391			407

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

Note 11. Autres créances

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Comptes courants "groupe"	2 280	2 162
Impôt sur les sociétés	78	1 266
Etat - Divers	189	162
Quote part de résultat des SCI	1 210	1 705
Notaire avance acquisition / restitution prix de cession	3 122	40
Impact refacturations liées aux locataires	230	686
Autres	27	13
Total	7 137	6 034

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 de Bourse Exane – BNP Paribas. Les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)	En date de valeur		En date de dénouement	
	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Nombre d'actions	Valeur brute comptable
Actions propres détenues au 31/12/2014	4 000	103	8 655	228
Achats de l'exercice	75 502	2 030	75 452	2 029
Ventes de l'exercice	-68 150	-1 830	-72 950	-1 957
Actions propres détenues au 31/12/2015	11 352	304	11 157	299
Solde espèces		13		13
Total du compte de liquidité		317		312

Autres titres :

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Dépôts à terme	6 854	6 990
SICAV	305	753
Contrat de liquidités (espèces)	8	124
Contrat de liquidités (placement)	301	369
Total valeurs brutes	7 467	8 236
SICAV	-2	
Total dépréciation	-2	0
Total valeurs nettes	7 465	8

Il est précisé que les dépôts à terme (6 861 K€ au 31/12/2015) ont été déposés sur des comptes de réserves de liquidités nécessaire au maintien des covenants bancaires (cash réserves).

Au 31 décembre 2015, les éléments fongibles de l'actif circulant sont :

(en K€)	Valeur comptable	Valeur vénale	Plus ou moins value latente
Actions propres	304	302	-2
<i>Sous total "SICAV"</i>	<i>304</i>	<i>302</i>	<i>-2</i>
Contrat de liquidités (placement)	301	301	0
Total	605	603	-2

Note 13. Disponibilités

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Disponibilités	5 969	3 413
Intérêts courus à recevoir	7	137
Caisse	0	0
Total	5 976	3 550

Note 14. Charges constatées d'avance

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

(en K€)	Période	31/12/2015	31/12/2014
Redevance crédit bail Cambrai	1er trimestre 2016	135	132
Frais sur actifs à céder	En fonction des cessions	692	658
Autres		247	155
Total		1 075	945

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

(en K€)	31/12/2014	Acquisitions	Diminutions	31/12/2015
Frais d'émission des emprunts	4 044	386		4 430
Frais d'émission des hypothèques	1 114		-93	1 021
Total valeurs brutes	5 159	386	-93	5 451
	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
Frais d'émission des emprunts	-646	-372		-1 018
Total amortissements	-646	-372	0	-1 018
Total valeurs nettes	4 513			4 433

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 31/12/2014	76 199	122 486	6 038	44 887	31 727	171	281 509
Affectation du résultat			1 586	30 141	-31 727		
Actions de préférence	420			-420			
Autres variations							
Dividendes (solde 2014)				-9 221			-9 221
Dividendes (acompte 2015)				-9 676			-9 676
Résultat de l'exercice					16 399		16 399
Variation des provisions réglementées						18	18
Capitaux propres au 31/12/2015	76 619	122 486	7 624	55 712	16 399	189	279 029

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

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

Au cours de la période, le Conseil d'Administration a constaté :

- L'émission de 210.000 actions ordinaires par conversion de 105.000 actions de préférence 2, et,
- L'augmentation corrélative du capital social d'un montant nominal de quatre cent mille euros, correspondant au ratio de conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires, par incorporation de réserves prélevées sur le compte « report à nouveau ».

Le capital social au 31 décembre 2015 est divisé en :

- 25 469 750 actions de 3 € de valeur nominale chacune, dont 25 157 613 actions ordinaires et 312 137 actions de préférence
- 105 000 actions de préférence 2 de 2 € de valeur nominale chacune.

Note 17. Provisions réglementées

(en K€)	31/12/2014	Impact fusions	Dotations	Reprise	31/12/2015
Amortissements dérogatoires sur titres des sociétés d'attribution	171		9		181
Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés	0		8		8
Provisions réglementées	171	0	18	0	189

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 deniers » ou par des hypothèques (Cf. : Partie V : Engagements hors bilan).

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts amortissables à taux fixe	13 406	15 528
Emprunts amortissables à taux variable couvert	476 750	497 483
Emprunt in fine à taux variable couvert	160 346	165 400
Lignes de crédit	20 000	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme	670 501	678 411
Emprunts amortissables à taux fixe	2 103	2 573
Emprunts amortissables à taux variable couvert	42 479	40 803
Intérêts courus sur emprunts	2 220	2 255
Comptes bancaires ayant un solde débiteur	10	0
Intérêts courus sur comptes bancaires	12	5
Lignes de crédit	0	20 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme	46 824	65 636
Total	717 325	744 047

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Total des dettes financières	717 325	744 047
Intérêts courus sur emprunts	-2 220	-2 255
Comptes bancaires ayant un solde négatif	-10	0
Intérêts courus sur comptes bancaires	-12	-5
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	715 083	741 787

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 715 083 K€ au 31 décembre 2015 en baisse de 26 704 K€ par rapport au 31 décembre 2014. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- le financement des acquisitions 2015 pour 17,3 M€,
- le refinancement du prêt de l'ensemble Cité Paradis pour 7,7 M€ (remboursement de 8,8 M€ et souscription pour 16,5 M€),
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 43,3 M€,
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 8,5 M€.

(en K€)	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
Emprunts amortissables à taux fixe	18 101		-2 592	15 509
Emprunts amortissables à taux variable couvert	538 286	34 000	-53 058	519 229
Emprunts in fine à taux variable couvert	165 400		-5 054	160 346
Lignes de crédit	20 000			20 000
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	741 787	34 000	-60 704	715 083

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	15 509	2 103	7 286	6 119
Emprunts amortissables à taux variable couvert	519 229	42 479	178 829	297 920
Emprunts in fine à taux variable couvert	160 346	0	85 346	75 000
Lignes de crédit	20 000		20 000	
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	715 083	44 582	291 461	379 040

Covenants financiers :

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

Au 31 décembre 2015, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 44% au 31 décembre 2015 (contre 48% en 2014). Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires.

Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrigé des amortissements) ressort à 2,21x sur l'exercice 2015

Le ratio consolidé de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio – DSCR) par les loyers et produits de cessions d'immeubles de placement ressort à 1,80x, au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Instruments dérivés :

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2015	Juste valeur 31/12/2014	Variation
Part à moins d'un an	14 570	13 917	653
Part à plus d'un an	47 525	60 004	-12 479
<i>Sous total</i>	<i>62 095</i>	<i>73 921</i>	<i>-11 826</i>
Coupons courus	1 197	1 165	32
Total des instruments dérivés passifs	63 292	75 086	-11 794

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 31/12/2015	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	80 492	63 292	42 951

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€)	31/12/2015	31/12/2014
Fournisseurs	1 795	1 031
Factures non parvenues	220	263
Total	2 015	1 294

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

Note 21. Dettes fiscales et sociales

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Organismes sociaux	73	45

Personnel - charges à payer	5	6
Sous total "dettes sociales"	78	51
Impôt de sortie (Exit Tax)	2 214	3 574
Impôt sur les sociétés		
TVA	3 142	3 229
Litige fiscal (ex Avenir & Investissement)	254	254
Etat - charges à payer	450	330
Sous total "dettes fiscales"	6 059	7 387
Total	6 138	7 438

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 aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

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

Montant restant à payer au 31/12/2015 :

(en K€)	Montan restant à payer au 01/01/2015	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2015
Total	3 576		-1 362	2 214

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2016	15/12/2017	Total
Total	1 107	1 107	2 214

Note 22. Autres dettes

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Comptes courants "groupe"	10 515	11 199
Avance et prêt Ovalto Investissement	22 059	16 864
Dettes envers les héritiers (ex Avenir & Investissement)	267	267
Clients créditeurs	77	117
Autres	2 157	2 685
Total	35 074	31 132

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

V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2015	31/12/2014
Engagements liés à Terreïs :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
	- Néant -	
. <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)	49	27
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	269	248
- privilèges de prêteur de deniers	498	497
- cautions bancaires	55	66
- covenants : cf note 18		
. <u>Engagements reçus</u> :		
	- Néant -	
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	0
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	7	4
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	2	2

VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2015

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 2015 est le suivant :

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

(en K€)	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenu (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres
EURL Terreïs Invest	40	20	100,00%	40	40
SAS Terreïs Real Estate	10	762	51,00%	5	5
SAS Terreïs Valorisation	37	-531	100,00%	37	37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	15	544	99,90%	1 842	1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	727	2 618	99,99%	14 555	14 555
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2	474	99,00%	2 510	2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	13	364	99,89%	613	613
SCI Les Fleurs de Damrémont	15	1 566	99,90%	4 793	4 793
SAS Imodam Property	270	1 824	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	37	2		
SAS Terreïs Real Estate	31	599	1 438	225
SAS Terreïs Valorisation	2 201	-146	2 018	
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré		142	183	
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun		689	3 015	
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly		124	196	
SCI du 29 Taitbout Immobilier	12	42	80	
SCI Les Fleurs de Damrémont		216	436	
SAS Imodam Property		820	3 054	462

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	24 576
Créances	
Autres créances	2 280
Dettes	
Autres dettes	10 515
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	
	1 210
Eléments financiers	
Produits de participation	687
Charges financières	25
Produits financiers	48

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€)	31/12/2015	31/12/2014
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€)	31/12/2015	31/12/2014
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-250	-250
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-201	-1 473
Bilan :		
Avance de trésorerie et prêt	-22 059	-16 864
Fournisseurs et comptes rattachés	-150	-150

- Transactions effectuées avec des sociétés apparentées :

(en K€)	31/12/2015	31/12/2014
Compte de résultat :		
Honoraires	-34	
Bilan :		
Fournisseurs et comptes rattachés		

X. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Audit :				
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Emetteur	54 100	73 000	48 000	47 000
- Filiales intégrées globalement				
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Sous-total	54 100	73 000	48 000	47 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :				
. Juridique, fiscal, social				
. Autres si > 10% des honoraires d'audit				
Sous total	0	0	0	0
Total	54 100	73 000	48 000	47 000

XI. Crédit-bail

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

La société Terreis 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 31/12/2015 :	16
✓ Redevances hors taxes versées en 2015 :	532 K€
✓ Redevance hors taxes du 1 ^{er} trimestre 2016 à titre indicatif :	135 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 31/12/2015 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 2015	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	10 618	532	534	999		
Total	10 618	532	534	999	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	-2 777	-125	-2 902	2 053
Total	7 622				4 721

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€)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Loyers bruts	67 537	68 159	-1%
Charges locatives supportées	-2 576	-1 331	94%
Honoraires de gérance et location	-1 652	-1 569	5%
Total des loyers triple net	63 309	65 259	-3%
Charges de personnel	-443	-413	7%
Charges externes	-2 335	-2 639	-12%
Impôts et taxes	-1 119	-927	21%
Dotations aux amortissements et aux provisions	-39 904	-25 876	54%
Autres produits et charges d'exploitation	-1 068	-1 156	-8%
Résultat opérationnel courant	18 440	34 248	-46%
Quote part résultat SCI	1 210	1 705	-29%
Résultat de cessions d'immeubles de placement	25 730	25 356	1%
Travaux de remplacements	-2 758	0	100%
Autres produits et charges opérationnels	-39	15	-360%
Résultat opérationnel	42 583	61 324	-31%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	649	-4 411	-115%
Coût de l'endettement financier	-26 822	-25 097	7%
Résultat financier	-26 173	-29 508	-11%
Charge d'impôt	-11	-89	
Résultat net	16 399	31 727	-48%

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 2015, 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.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 5 avril 2016
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Christophe POSTEL-VINAY

SOFIDEEC BAKER TILLY
Jean-Fabrice SUBIAS Pierre FAUCON

INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR	102
Raison sociale de l'émetteur	102
Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	102
Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	102
Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable	102
Objet social	102
Politique de distribution des dividendes	102
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	103
Administration	103
Direction Générale	106
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES	108
Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions	108
Modification des droits des actionnaires	110
Assemblées générales	110
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	112
Franchissements de seuils légaux	112
Stipulations particulières régissant les modifications du capital social	112
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	113
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	118
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	119
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET	122
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.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Administration

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

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

Organisation du Conseil

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

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

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

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

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

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

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

Fonctionnement et pouvoirs du Conseil d'administration

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

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

En particulier, le Conseil d'administration :

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

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

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

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

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

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

Chaque membre du Conseil d'administration :

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

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

Censeurs

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

Les censeurs sont nommés pour une durée d'un (1) an prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du censeur intéressé. Les censeurs sont rééligibles.

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

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

Comités spécialisés

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

- Comité d'investissement

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

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

Ce Comité est composé de 5 membres : Jacky Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, Olivier Froc, Jacques Soyer et Yves Thibault.

- 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, Valérie Guillen et Michel Pratoucy.

- Comité des nominations et des rémunérations

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

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

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

Compte tenu de l'effectif de la Société et de l'externalisation de certaines tâches auprès des administrateurs de biens et d'Ovalto 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 2015.

Rémunération du Conseil d'administration

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

Direction Générale

Modalités d'exercice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumul des mandats

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

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES

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

Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions

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

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

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

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

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

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

Il existe des actions de préférence dont les droits et caractéristiques sont les suivants en vertu de l'article 11.2 des statuts :

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

En outre, il existe des actions de préférence 2 d'une valeur nominale de deux euros dont les droits et caractéristiques sont les suivants en vertu de l'article 11.3 des statuts :

- les actions de préférence 2 comprennent un droit de vote proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent ;
- les actions de préférence 2 sont inscrites au nominatif pur et non admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris ;
- en cas de conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires, la Société demandera l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris desdites actions ordinaires ;
- en cas de conversion des actions de préférence 2 en actions ordinaires, l'augmentation de capital qui pourrait, le cas échéant, résulter du ratio de conversion des actions de préférence 2 sera effectuée via une incorporation de primes ou de réserves disponibles ;
- entre la date d'émission et la date de leur conversion, les actions de préférence 2 ne donneront pas droit aux dividendes versés par la Société ;
- en cas de liquidation judiciaire ou amiable de la Société, les titulaires d'actions de préférence 2 non converties en actions ordinaires ne percevront aucun montant par action de préférence 2, sous réserve du nominal des actions de préférence 2 versé au titre du remboursement du nominal ;
- en cas de dissolution sans liquidation de la Société, les titulaires d'actions de préférence 2 non converties en actions ordinaires ne percevront aucun montant par action de préférence 2, sous réserve du nominal des actions de préférence 2 versé au titre du remboursement du nominal ;
- les actions de préférence 2 seront automatiquement converties en actions ordinaires de la Société dans les cas suivants :

a. Au 31 décembre 2014

Dans l'hypothèse où la valeur de l'action ordinaire Terreïs, telle que résultant de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2014, se situerait à un niveau supérieur de 10% par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors la moitié des actions de préférence 2 serait convertie en actions ordinaires de la Société selon une parité de conversion d'une action de préférence 2 pour deux actions ordinaires. Les actions de préférence 2 non converties seraient conservées.

A défaut de progression d'au moins 10% de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2014 par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors la moitié des actions de préférence 2 sera convertie sur la base d'une action ordinaire pour 25.000 actions de préférence 2, les actions de préférence 2 non converties étant conservées.

b. Au 31 décembre 2018

Dans l'hypothèse où la valeur de l'action ordinaire Terreïs, telle que résultant de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2018, a progressé de plus de 10% par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors les actions de préférence 2 non encore converties à cette date le seront en actions ordinaires de la Société selon une parité de conversion telle qu'à (a) 10% de progression de l'ANR, toutes les actions de préférence 2 non converties seront converties ensemble en une action ordinaire et à (b) 25% de progression de l'ANR, toutes les actions de préférence 2 non converties seront converties ensemble en un nombre d'actions ordinaires égal à deux fois le nombre d'actions de préférence 2 non converties, la parité de conversion variant globalement linéairement entre ces deux bornes et les éventuels rompus étant calculés sur chaque bloc d'actions détenues par des porteurs distincts.

A défaut de progression d'au moins 10% de l'ANR par action calculé au 31 décembre 2018 par rapport à l'ANR par action au 31 décembre 2013, alors toutes les actions de préférence 2 non encore converties à cette date le seront sur la base d'une action ordinaire pour 25.000 actions de préférence 2.

c. Ajustement du calcul de l'ANR de référence

Il sera tenu compte des opérations portant sur le capital de la Société intervenues jusqu'au 31 décembre 2014 et entraînant une modification du nombre d'actions de la Société de plus de 5% (une « Opération ») pour ajuster, en cas de réalisation d'une Opération, l'ANR par action au 31 décembre 2013 auquel sera substitué celui ressortant de la dernière Opération intervenue.

Modification des droits des actionnaires

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

Assemblées générales

- Convocation

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

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

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

- Ordre du jour

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

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

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

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

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

- Accès aux Assemblées - Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

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

- Feuille de présence - Bureaux - Procès-verbaux

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

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

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

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

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

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

- Quorum - Vote

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

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

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

- Assemblée Générale Ordinaire

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

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

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

- Assemblée Générale Extraordinaire

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

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

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

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

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

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, 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'actionnariat de Terreïs rendra difficile sa prise de contrôle dans la mesure où Jacky Lorenzetti et Ovalto Investissement contrôlent 54,01% du capital.

Franchissements de seuils légaux

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

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

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la Société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 25 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société et, si la Société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la Société devra notifier à bref délai à la Société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

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

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

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

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

Stipulations particulières régissant les modifications du capital social

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

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

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

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

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

• Composition

Le Conseil est composé de sept (7) administrateurs. Au 31 décembre 2015, les membres du Conseil sont les suivants :

- Monsieur Jacky Lorenzetti, Président
- Monsieur Fabrice Paget-Domet, Directeur Général
- Madame Sophie Alard
- Madame Valérie Guillen
- Monsieur François Lepicard
- Monsieur Michel Pratoucy
- La société Ovalto Investissement, représentée par Monsieur Olivier Froc.

Chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société. La durée des fonctions des administrateurs est de trois (3) ans.

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

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

Deux administrateurs remplissent les critères repris par le code Middlednext pour justifier l'indépendance des membres du Conseil. Il s'agit de Valérie Guillen et Michel Pratoucy.

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

• Modalités d'organisation et de fonctionnement

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

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

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

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

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

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

- **Activité du Conseil au cours de l'année 2015**

Le Conseil d'administration s'est réuni six (6) fois en 2015.

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, autorisation des conventions réglementées, convocation de l'Assemblée Générale...), l'ordre du jour de ces réunions a notamment inclus en 2015 :

- Les projets de cession d'actifs
- Le réexamen annuel des conventions réglementées
- L'examen du business plan.

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

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions. Le taux de participation des administrateurs a été de 93,6 %.

- **Comités spécifiques**

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

La composition du Comité d'investissement a été modifiée par décision du Conseil en date du 29 avril 2014.

Ses membres sont : Jacky Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, Olivier Froc, Jacques Soyer et Yves Thibault.

Il se réunit au moins une fois par mois pour étudier les projets d'investissement, les modalités de leur réalisation et les décisions éventuelles d'arbitrage du patrimoine.

La composition du Comité d'audit et de suivi des risques a été modifiée par décision du Conseil en date du 6 mai 2015.

Ses membres sont : François Lepicard, Valérie Guillen et Michel Pratoucy.

Sa mission consiste à assister le Conseil dans :

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

Dans l'exercice de sa mission durant l'année 2015, le Comité d'audit s'est appuyé sur une documentation comptable et financière comportant les états financiers classiques et des notes de synthèse explicitant certaines rubriques.

Il s'est réuni quatre (4) fois durant l'année 2015. Il a notamment entendu le rapport des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission d'audit sur les comptes annuels et semestriels.

Dans le cadre de sa mission concernant le contrôle interne, le Comité d'Audit a fait (i) un point sur l'évolution des impayés et procédures de recouvrement, et (ii) un examen de la cartographie des risques opérationnels établie par la Direction Générale.

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

En outre le Comité d'investissement élargi au troisième censeur du Conseil d'administration, Jacques Ferran, se réunit toutes les trois semaines pour s'assurer du correct suivi :

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

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

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

Le Conseil d'administration du 29 avril 2014 a renouvelé le mandat du Directeur Général de Fabrice Paget-Domet pour la durée de son mandat d'administrateur.

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

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

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

En conséquence, 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, seuls Olivier Froc, représentant permanent d'Ovalto Investissement, et Fabrice Paget-Domet, Directeur Général, perçoivent une rémunération de la Société.

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

La rémunération d'Olivier Froc est liée à son contrat de travail de « Responsable de la communication financière », fonction qu'il exerçait antérieurement à sa nomination en qualité de représentant permanent d'Ovalto Investissement au sein du Conseil d'administration de Terreïs.

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

Le rapport de gestion, composante du document de référence de l'exercice 2015 élaboré par la Direction présente le détail des rémunérations des mandataires sociaux selon les recommandations de l'AMF.

Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

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

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

Traitant du bail commercial :

Code du Commerce :

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

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

Traitant de l'organisation de la copropriété :

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

Décret 67-223 du 17 mars 1967

Traitant de la publicité foncière :

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

- **Fonctionnement de la Société**

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

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

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

- pour la gestion des biens immobiliers confiés principalement à Imodam ;
- pour le traitement de l'information comptable, financière et juridique confiée à Ovalto 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, sont suivis par le Directeur Général en lien avec Imodam et défendus par des avocats.

- **Procédures comptables et financières**

Il est rappelé que le traitement de l'information comptable et financière est assuré par Ovalto 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.

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 TERREIS 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 2015.

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 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 5 avril 2016
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Christophe POSTEL-VINAY

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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

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

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

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

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

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

▪ Convention d'animation conclue avec OVALTO INVESTISSEMENT :

Date du Conseil l'ayant autorisée : 3 janvier 2007.

Personnes concernées

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

Olivier Froc : Représentant permanent d'OVALTO INVESTISSEMENT au conseil d'administration de TERREÏS, et Directeur Général 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, ses missions à accomplir pour le compte de TERREÏS et leurs modalités d'exécution.

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 subordination conclue avec OVALTO INVESTISSEMENT :**

Date du Conseil l'ayant autorisée : 8 octobre 2014.

Personnes concernées

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

Olivier Froc : Représentant permanent d'OVALTO INVESTISSEMENT au conseil d'administration de TERREÏS, et Directeur Général 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

Convention ayant pour objet principal d'organiser entre :

- NATIXIS et LCL - LE CREDIT LYONNAIS et le CREDIT FONCIER DE FRANCE, en qualité de prêteurs syndiqués de TERREÏS,
- OVALTO INVESTISSEMENT,
- ainsi que toute autre personne qui adhérerait à ladite convention dans les termes prévus à la Convention de Subordination,

les modalités d'exercice de leurs droits respectifs en qualité de créanciers de TERREÏS, en prévoyant que les sommes dues au titre d'un Contrat de Prêt de 150.000.000 euros octroyé par NATIXIS, LCL et le CREDIT FONCIER DE FRANCE à régulariser avec TERREÏS seront payées et remboursées, par priorité, préférence et antériorité aux sommes dues à la société OVALTO INVESTISSEMENT ou à toute autre personne qui adhérerait à la Convention de Subordination.

Modalités

La convention est conclue jusqu'à complet remboursement des sommes dues au titre du prêt ; elle ne fait l'objet d'aucune rémunération. Au 31 décembre 2015, les sommes dues par TERREÏS d'une part à NATIXIS, LCL et le CREDIT FONCIER DE France s'élèvent à 150.000.000 euros, et d'autre part à OVALTO INVESTISSEMENT à 22.058.511 euros contre 16.863.598 euros au 31 décembre 2014.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

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

Date du Conseil l'ayant autorisée : 21 janvier 2011.

Personnes concernées

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

Olivier Froc : Représentant permanent d'OVALTO INVESTISSEMENT au conseil d'administration de TERREÏS, et Directeur Général 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 a transféré à votre Société à l'occasion d'un apport de titres de la société DAB EXPANSION qu'elle avait effectué à votre société, le bénéfice de l'ensemble des déclarations et garanties consenties par OVALTO INVESTISSEMENT ou par les cédants de la société DAB EXPANSION, société qu'OVALTO INVESTISSEMENT avait auparavant acquise.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 5 avril 2016
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Christophe POSTEL-VINAY

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

Au plan national :

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

Au plan international :

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

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

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

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

Celle-ci peut avoir une double origine :

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

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

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

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

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

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

Pour ses travaux BNP Paribas Real Estate a facturé 83.710 € d'honoraires HT (contre 120.869 € en 2014). Il est précisé qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, Terreïs a procédé à deux expertises de l'ensemble de son patrimoine immobilier, l'une au 30 juin 2015 pour l'établissement de sa situation semestrielle et l'autre au 31 décembre 2015 pour sa clôture annuelle.

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

Le rendement du patrimoine sur la base des expertises 2015 est le suivant :

	2015				Rappel 2014
	Nbre m ²	Valeur HD M€	Loyers M€	Rendement / Valeur €/m ²	
Tertiaire	189 358	1 518	72	4,7 %	5,3 %
<i>Dont Paris QCA</i>	<i>104 434</i>	<i>1 192</i>	<i>51</i>	<i>4,3 %</i>	<i>4,8 %</i>
Résidentiel	21 036	194	5	9 219 €	9 131 €

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 Terreis (<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 2013, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2013 déposé sous le numéro D. 14-0288 auprès de l'AMF le 4 avril 2014 ;
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2014 déposé sous le numéro D.15-0321 auprès de l'AMF le 10 avril 2015.

RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

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

Commissaires aux comptes titulaires :

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

Date de nomination : 17 avril 2000

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

Date de nomination : 14 mai 2013

Commissaires aux comptes suppléants :

Christophe BRUANT
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Date de nomination : 10 mai 2012

BEAS
195, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 14 mai 2013

DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

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

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

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

Fabrice PAGET-DOMET
Directeur Général

TABLE DE CONCORDANCE

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

Rubriques du document de référence		
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	31 à 38, 58 à 61
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
5.1	Histoire et évolution de la société	6
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	102
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	102
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	102
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)	102
5.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	12, 52 et 82
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement	12, 52 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, 52 à 58
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Non applicable
6.2	Principaux marchés	6, 12 à 13, 62
6.3	Mention des événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	Non applicable
6.4	Information résumée sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication, si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées	41
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, 58 et 95

8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus	12 à 13, 65 et 86
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	41 à 42
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
9.1	Situation financière	16 à 17
9.2	Résultat d'exploitation	
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	16 à 17
9.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	12 à 17, 62 à 63, 83
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	31 à 38, 58 à 61
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	51
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	50
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	14 à 15, 68 à 69, 90 à 92
10.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	Non applicable
10.5	Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1	Non applicable
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	41
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	24 à 30, 113
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	24

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	25 à 26, 74 et 96
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	24
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	39 à 40, 74 à 75, 96
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	105 et 114
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	103
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	42 à 43, 62 et 83
17.2	Participations et stock options	Non applicable
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Non applicable
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, indication du nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou, en l'absence de telles personnes, fournir une déclaration négative appropriée	21
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	20 et 108
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	22
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	39 à 40
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	47 à 75, 78 à 98
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	76 à 77, 99 à 100
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 à 102
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	35
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	23, 34, 68 et 88
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	22
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 90
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social de l'émetteur	102
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	103 à 107
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	108 à 109
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	110
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	110 à 112
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	112
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	112
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	39 à 40
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	122 à 123
23.2	Information provenant d'une tierce partie	Non applicable
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	124
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	58 et 95