



## DOCUMENT DE REFERENCE

Exercice 2009

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 22 juin 2010 sous le numéro R.10-048. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

---

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DU GROUPE</b>	<b>4</b>
MESSAGE DU PRESIDENT.....	5
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE.....	6
ORGANIGRAMME.....	7
CHIFFRES CLES.....	8
LA BOURSE .....	9
<b>INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES</b>	<b>10</b>
<b>RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009</b>	<b>10</b>
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.....	22
FACTEURS DE RISQUE.....	31
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE.....	38
TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES.....	40
<b>ETATS FINANCIERS 2009</b>	<b>41</b>
COMPTES SOCIAUX 2009.....	42
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX .....	52
COMPTES CONSOLIDES 2009.....	54
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	69
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>71</b>
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR.....	72
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	73

---

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES .....	77
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	80
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE .....	82
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE .....	86
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	87
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET .....	89
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	95
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	96
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....	97
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX .....	98
GLOSSAIRE .....	99
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	100

---

## PRESENTATION DU GROUPE

MESSAGE DU PRESIDENT.....	5
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE.....	6
ORGANIGRAMME.....	7
CHIFFRES CLES.....	8
LA BOURSE .....	9

---

## MESSAGE DU PRESIDENT



2009, année paradoxale : alors que cette année restera marquée dans l'histoire économique comme celle d'une des plus violentes récessions, Terreïs a accéléré son développement en profitant d'opportunités d'investissement exceptionnelles. De nouveaux actifs ont ainsi été acquis pour un montant hors droits de 114 millions d'euros au cours de l'exercice, portant le patrimoine réévalué de notre foncière à 288,7 millions d'euros en fin d'année. Ces acquisitions de grande qualité ont été réalisées dans des conditions financières plus qu'attractives, tant dans le rendement instantané qu'elles vont générer en année pleine (7%), que dans le coût de financement à long terme que nous avons obtenu de nos partenaires bancaires.

Nous avons été ainsi l'un des seuls intervenants sur le marché immobilier parisien au cours de l'été, pour intégrer dans notre

***" A l'inverse de la conjoncture économique morose, Terreïs clôture 2009 avec des indicateurs tous bien orientés "***

patrimoine des immeubles pour l'essentiel haussmanniens, situés dans les quartiers les plus recherchés de Paris, et avec un risque locatif diffus comme nous le recherchons. A notre niveau, nous avons donc animé un marché atone, où les transactions ont à peine dépassé 2,5 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de l'année, là où elles étaient sept fois plus importantes deux ans plus tôt.

A l'inverse de la conjoncture économique morose, Terreïs clôture 2009 avec des indicateurs tous bien orientés, tant en termes de croissance de l'activité, des cash-flows, d'actif net réévalué, de dividende prévu et de son cours de bourse. Si certains pourraient craindre un endettement excessif par rapport au patrimoine, sachez, chers actionnaires, que je suis prêt à soutenir plus que jamais notre foncière dans son développement pour lui permettre de profiter de cette fenêtre d'opportunité que je considère comme exceptionnelle, tant en termes de conditions d'achat que de financement à bas coût.

Jacky LORENZETTI  
Président du Conseil d'administration

## HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE

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

La vocation initiale de la Société était 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 les murs d'exploitation des cabinets d'administration de biens en plus des fonds de commerce. Ces opérations étaient réalisées par la Société et 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.

Depuis l'admission de ses titres sur le marché Euronext Paris en décembre 2006 et jusqu'à mi 2008, la Société a investi dans des bureaux de petite

et moyenne tailles ainsi que de 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.

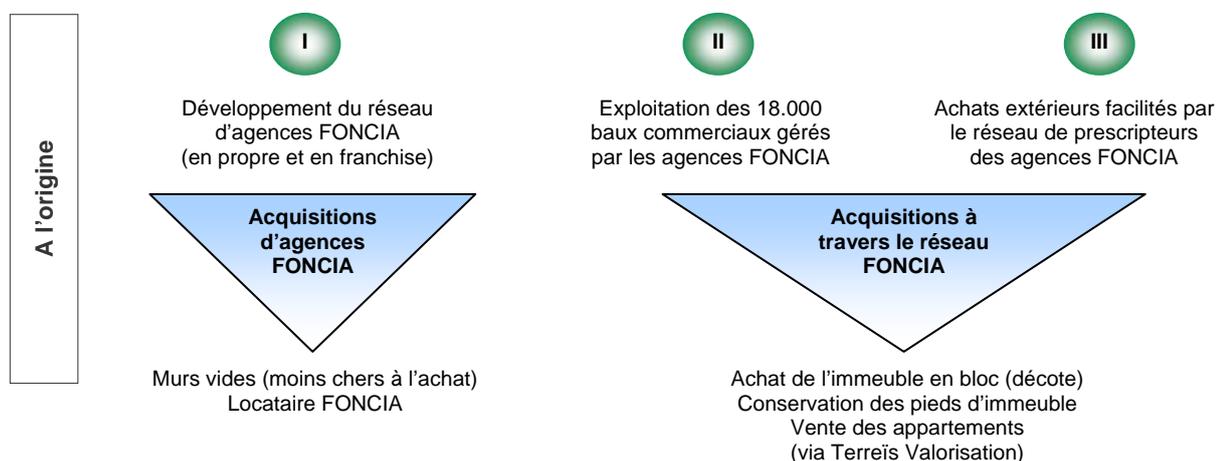
Pour les murs de commerce, la priorité est donnée aux biens à loyers déplaçonnés (agences de voyage, agences immobilières, professions libérales, etc) se trouvant dans les zones les plus commerçantes de l'hyper-centre des grandes villes.

Pour les bureaux, la stratégie de la Société exclut les immeubles de grande hauteur en raison des contraintes d'exploitation qui s'y appliquent. A Paris sont privilégiés les immeubles haussmanniens bien placés. En région parisienne et dans les métropoles régionales, l'attention est portée sur les surfaces de 100 à 5 000 m<sup>2</sup> en centre-ville.

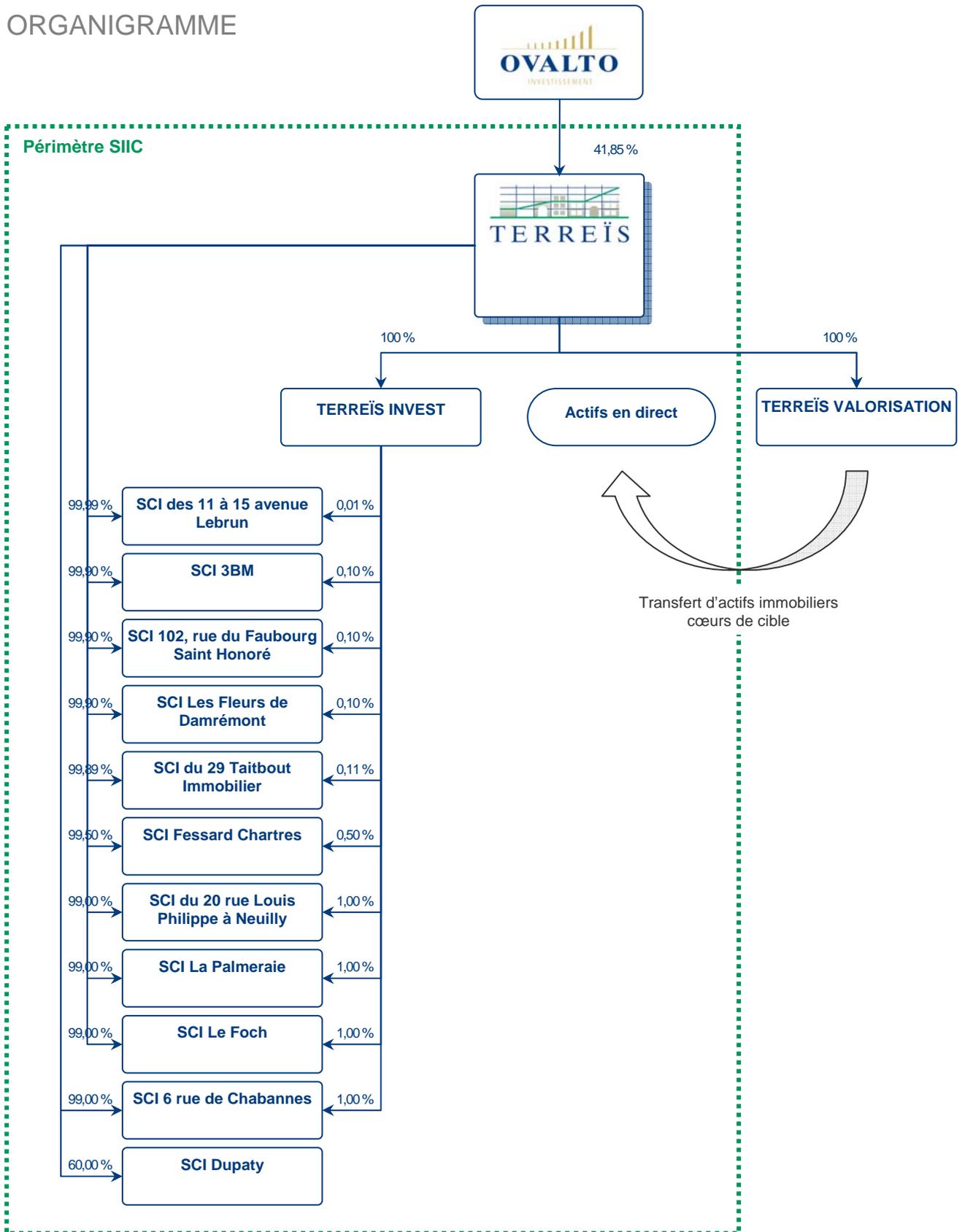
Depuis début 2009, la Société a intensifié sa politique d'acquisition pour tirer parti de nombreuses opportunités de marché et s'est porté acquéreur d'immeubles mixtes dans le QCA parisien.

### Evolution du business model

Trois principales sources de développement historiques



# ORGANIGRAMME



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

Aux termes de l'article L. 233-3 II du Code de commerce Ovalto Investissement est présumée contrôler Terreïs. Ovalto Investissement est la société patrimoniale de la famille Lorenzetti.

## CHIFFRES CLES

	2006	2007	2008	2009
<b>Chiffres clés</b>				
Patrimoine (en m2)	33 200	42 749	54 602	80 400
Nombre de biens	79	88	108	145
Taux d'occupation financière	nd	98,4%	99,3%	99,1%
<b>Valeur réévaluée du patrimoine (K€)</b>				
Valeur réévaluée du patrimoine (K€)	90 670	114 227	148 908	288 667
ANR de liquidation (K€)	72 840	86 765	93 650	118 441
ANR de remplacement (K€)	76 778	92 461	101 210	134 776
<b>Investissements (K€)</b>				
Investissements (K€)	30 819	19 491	28 669	119 525
Cessions (K€)		316	3 727	3 482
Capitaux propres (K€)	72 840	74 059	73 749	73 695
Endettement net (K€)	15 801	32 438	60 161	171 840
<b>Revenus locatifs (K€)</b>				
Revenus locatifs (K€)	3 740	7 318	9 135	13 530
Excédent brut d'exploitation courant (K€)*	3 423	6 565	7 804	11 865
Résultat net part du groupe (K€)	524	3 195	2 631	3 021
Capacité d'autofinancement (K€)	1 789	5 310	5 870	7 742
<b>Chiffres clés par action</b>				
ANR de liquidation	9,25	11,03	11,74	14,82
ANR droits inclus	9,75	11,75	12,69	16,86
Capacité d'autofinancement	0,23	0,67	0,74	0,97
Dividende	0,00	0,40	0,43	0,46
Nombre actions existantes au 31 décembre	7 871 693	7 871 693	7 871 693	7 871 693
Nombre actions diluées hors autocontrôle au 31 décembre	7 871 693	7 868 783	7 976 842	7 992 088

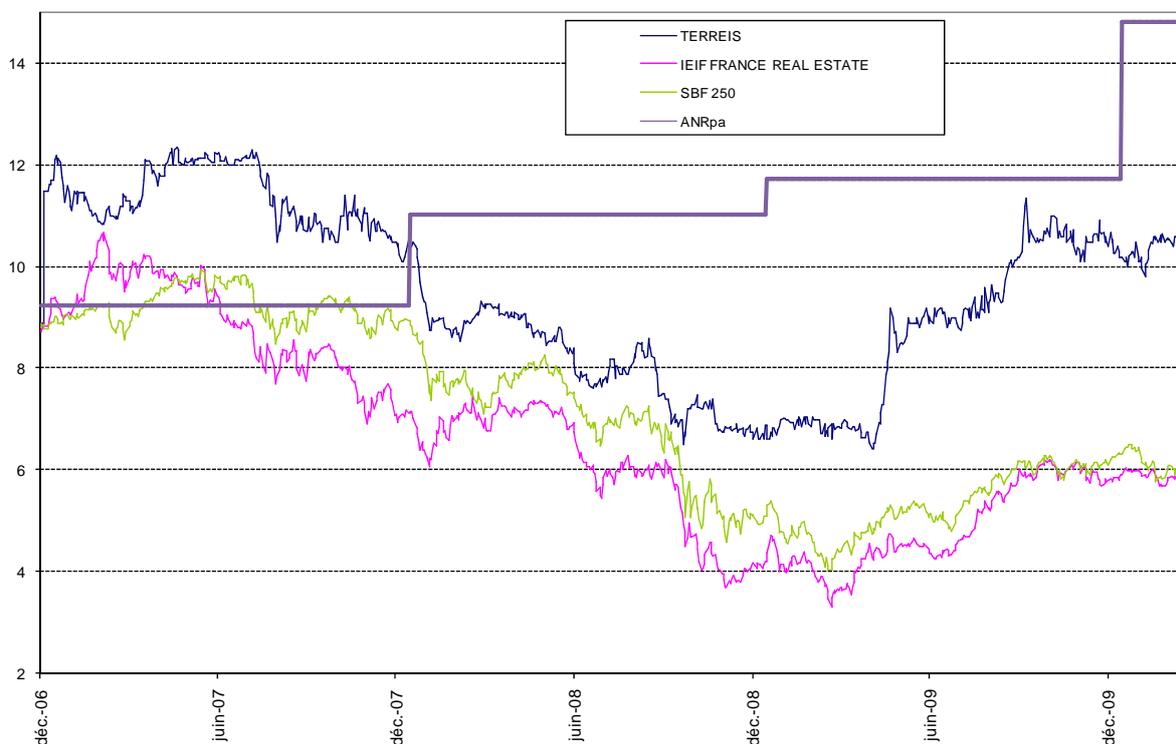
\* résultat opérationnel courant + dotation aux amortissements et provisions – marge sur cessions immobilières

## LA BOURSE

Données annuelles	2007	2008	2009
Capitalisation boursière au 31/12 (K€)	83 039	54 152	80 284
Dernier cours de l'exercice (€)	10,55	6,88	10,20
Cours le + haut (€)	12,43	10,59	11,47
Cours le + bas (€)	10,10	6,20	6,42
Nombre de titres échangés	1 711 979	716 907	382 301
Moyenne quotidienne des échanges	6 714	2 822	1 499

### Données mensuelles 2009

	Janv.	Fév.	Mar.	Avril.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Plus haut	7,10	7,04	7,00	7,28	9,88	9,20	9,22	9,89	11,35	11,47	10,95	10,91
Plus bas	6,60	6,70	6,60	6,42	7,26	8,82	8,70	9,00	9,30	10,40	10,00	10,01
Volumes échangés	17 617	9 873	59 271	67 793	15 319	11 407	27 535	38 737	73 215	26 088	13 965	21 481



---

# INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

## RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS .....	11
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE .....	12
Gestion locative et immobilière.....	12
Investissements 2009.....	13
Patrimoine .....	14
Actif net réévalué.....	15
Financement et évolution de la dette.....	15
Résultats 2009 .....	16
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE .....	18
PERSPECTIVES .....	19
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT.....	20
Capital social .....	20
Droits de vote .....	20
Evolution de la répartition du capital social et des droits de vote .....	20
Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle .....	20
Capital autorisé et non émis.....	21
Acquisition par la Société de ses propres actions .....	21
Effet dilutif des attributions gratuites d'actions .....	21
ADMINISTRATION ET DIRECTION.....	22
Composition du Conseil d'Administration .....	22
Directeur général.....	22
Président .....	22
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale.....	22
Rémunération des mandataires sociaux .....	23
Etat récapitulatif 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 2009 .....	24
Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux au 31 décembre 2009 .....	25
FACTEURS DE RISQUE .....	31
Risques liés à l'activité de la Société.....	31
Risques liés à la société.....	34
Gestion des risques.....	36
Revue des risques.....	36
Assurances et couverture des risques .....	36
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE .....	38
Opérations avec des apparentés.....	38
Recherche et développement, brevets et licences .....	39
Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société .....	39
Délais de paiement.....	39
Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice .....	39
Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Sociétés contrôlées .....	39
Règles applicables à la modification des statuts .....	39
TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES .....	40

## ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

Dans un contexte macroéconomique très difficile, Terreïs présente des indicateurs clé en forte croissance. La politique opportuniste d'acquisitions d'actifs de qualité tout au long de l'année à des conditions de financement attractives a permis au groupe de doubler la valeur de son patrimoine en un an, tout en maintenant une structure financière adéquate.

L'exercice 2009 a été marqué par une forte accélération des investissements réalisés par Terreïs, à contre-courant du marché tétanisé par la crise financière. Au total, 15 nouvelles acquisitions ont été signées cette année pour un montant de 114 M€, qui se décompose de la manière suivante :

- 5 immeubles à Paris, pour un montant de 95,5 M€,
- un immeuble mixte à Chartres pour 8,3 M€,
- 2 réseaux de respectivement 12 et 11 agences de centre-ville acquises auprès de GE Money Bank et Randstad dans le cadre de contrats de sale & lease-back, pour un montant de 8,5 M€,
- 7 boutiques de centre-ville en province dédiées au réseau Foncia, pour un montant total de 2,4 M€.

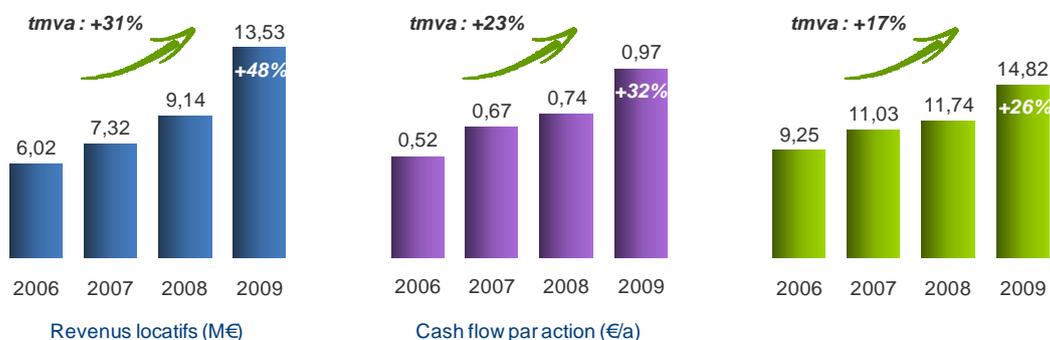
L'ensemble de ces opérations a été acquis avec un rendement instantané de 7,0%. Si on isole les logements des immeubles de la rue Marbeuf et de celui de Chartres, destinés à être cédés dans 5 ans, les seuls nouveaux bureaux et commerces qui sont rentrés dans le patrimoine de notre foncière procurent d'ores et déjà un rendement de 7,7%.

Ces acquisitions ont été financées pour l'essentiel par recours à la dette bancaire, contractée auprès de deux nouveaux partenaires.

Ces opportunités ont contribué positivement aux résultats du groupe, en forte amélioration par rapport à l'an dernier, quels que soient les chiffres-clés retenus :

- Loyers : 13,5 M€ (+48%, dont +7,5% du seul fait des indexations et renégociations),
- Capacité d'autofinancement : 7,7 M€ (+32%),
- Actif net réévalué de liquidation de 14,82 € par action (+26%), et de remplacement de 16,86 € (+33%).

Ces performances sont les meilleures que Terreïs ait connues depuis son introduction en Bourse fin 2006.



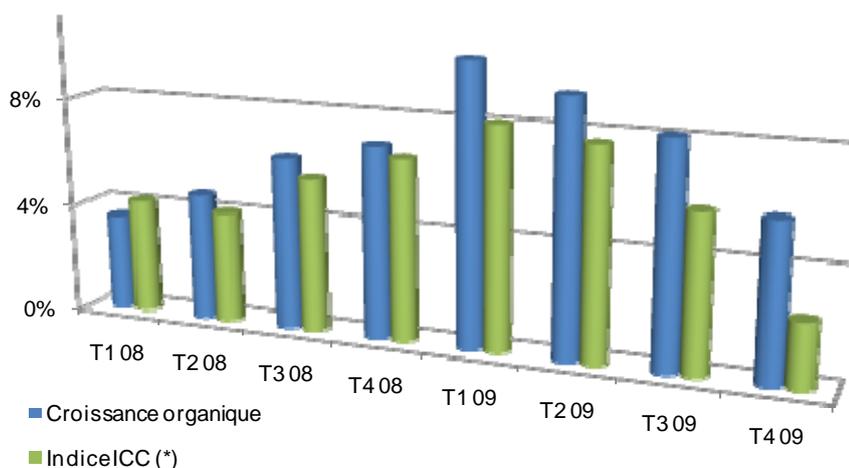
*tmva = taux moyen de variation annuelle*

## ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

### Gestion locative et immobilière

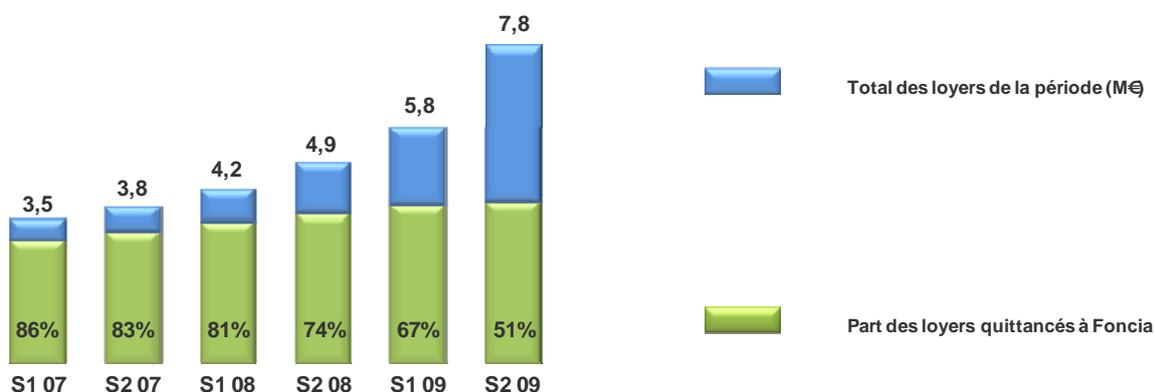
Le doublement de la taille du patrimoine de Terreïs réalisé en 2009 n'a pas engendré de dégradation sur la gestion locative des immeubles. Au contraire, les principaux indicateurs de gestion se sont maintenus à des niveaux record tout au long de l'année 2009 :

- Le taux d'occupation financière s'est amélioré depuis fin 2008, passant de 98,7% à 99,1%,
- Les impayés sont restés à un niveau très faible : à fin 2009, ils représentaient 2% des loyers quittancés, contre 5,7% fin 2008, pour l'essentiel liés à des retards de paiement. Seuls deux locataires ont été considérés comme douteux, et nécessité de constituer une provision pour 114 K€, soit 0,8% des loyers de l'exercice.
- La qualité des emplacements de nos actifs, le niveau des loyers inférieurs à ceux du marché et les bonnes relations avec nos locataires nous ont permis de faire passer en moyenne des hausses de loyers supérieures à l'indice de référence :



\* Moyenne glissante des 4 derniers indices connus

Ces performances ont été obtenues, alors que la base de locataires s'est fortement modifiée, du fait des acquisitions réalisées. Ainsi, notre principal locataire, le groupe Foncia, a vu son poids se réduire dans les loyers quittancés depuis deux ans au fur et à mesure des entrées des nouveaux immeubles :



## Investissements 2009

Des acquisitions pour un montant cumulé hors droits de 114 M€ ont été signées en 2009, soit le plus important programme d'investissements réalisé depuis l'introduction en Bourse en 2006. Les 15 transactions réalisées sont conformes aux critères stricts de sélection fixés par le Comité d'investissement, à savoir :

- Un emplacement de centre-ville de premier plan,
- Une taille d'actifs raisonnable (inférieure à 5.000 m2),
- Pour les immeubles, un risque locatif diffus,
- Des loyers inférieurs aux prix de marché,
- Un prix d'achat qui permet d'extérioriser un rendement locatif attrayant.

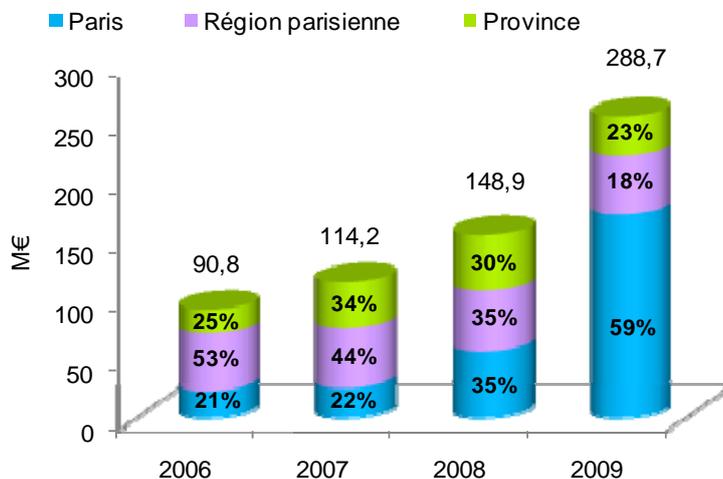
Le détail des acquisitions réalisées est le suivant :

Ville	Adresse	Locataire	Surfaces (m2)		Total	Prix achat hors droits
			Bureaux / commerces	Logements		
Agde	27-28 rue JJ Rousseau	Foncia	64		64	179
Angers	67, rue Plantagenêt	Divers	576		576	1 030
Paris	45-47 rue de Chabrol	Divers	918		918	2 839
Cluses	1 place des Allobroges	Foncia	180		180	210
Annemasse	3 avenue Jules Ferry	Foncia	39		39	90
Béziers	25-27, allée Paul Riquet	Foncia	130		130	224
Paris	25 bd de Sebastopol	Divers	821	658	1 479	9 730
Nice	7-9 rue Grimaldi	GE Money Bank	346		346	2 000
Cannes	14-20 bd Alexandre III	GE Money Bank	133		133	360
Bordeaux	42-44 cours du Mal Juin	GE Money Bank	236		236	478
Grenoble	79 cours Jean Jaurès	GE Money Bank	246		246	290
Nancy	5 rue du Dr Schmitt	GE Money Bank	240		240	445
Strasbourg	16 rue de Leicester	GE Money Bank	229		229	179
Lyon	37 quai Gailleton	GE Money Bank	450		450	884
Annecy	9 avenue du Rhône	GE Money Bank	186		186	200
Paris	3-5 place Félix Eboué	GE Money Bank	143		143	957
Rouen	22 cours Clemenceau	GE Money Bank	165		165	190
Versailles	23 rue de Noailles	GE Money Bank	152		152	300
Amiens	2 rue des Orfèvres	GE Money Bank	68		68	190
Chartres	15-27 rue Noel Ballay	Divers	827	2 039	2 866	8 200
Brest	26 rue Algésiras	Foncia	362		362	387
Caen	8 rue de l'Engannerie	Ranstad	116		116	123
Caen	11 rue Samuel Brochard	Ranstad	259		259	343
Colomiers	40 place du Val d'Aran	Ranstad	71		71	54
Grenoble	38-40 rue du Gal Ferrié	Ranstad	281		281	391
Angers	24 rue d'Anjou	Ranstad	95		95	118
Lorient	33 rue du Mal Foch	Ranstad	73		73	108
Bayonne	2-7 allées Marines	Ranstad	88		88	128
Annecy	7 avenue du Rhône	Ranstad	78		78	128
Chatelleraut	2-4 bd de Blossac	Ranstad	82		82	111
Levallois	7 place Henri Barbure	Ranstad	99		99	294
Aulnay ss Bois	1, rue du Cdt Brasseur	Ranstad	41		41	64
Paris	8-10 rue Villedo	Divers	1 372		1 372	7 600
Paris	19 rue du 4 Septembre	Divers	2 836	205	3 041	13 500
Paris	25-29 rue Marbeuf	Divers	5 129	3 397	8 526	61 534
<b>Total</b>			<b>17 131</b>	<b>6 299</b>	<b>23 430</b>	<b>113 739</b>

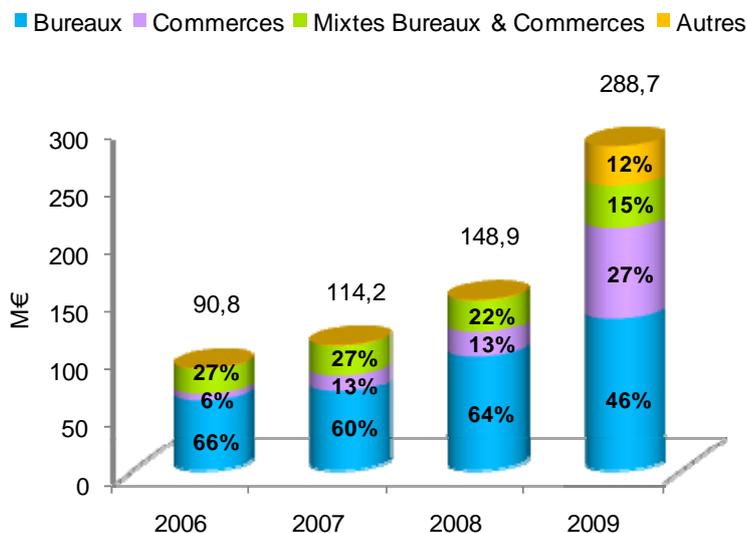
L'ensemble de ces investissements génère d'ores et déjà des loyers annuels de 7,8 M€, soit un rendement instantané de 7,0%. Une fois isolés les loyers d'habitation, les seuls bureaux et commerces présentent un rendement de 7,7%.

## Patrimoine

Le fort volume d'investissement a sensiblement modifié la répartition du patrimoine de Terreïs, tant en termes de localisation que de type d'actifs. En effet, l'essentiel des acquisitions de 2009 a porté sur des immeubles parisiens. De ce fait, la répartition géographique des actifs, jusqu'à fin 2008 relativement stable, présente désormais un nouveau visage, avec une large majorité d'actifs situés à Paris :



De même, l'achat d'immeubles mixtes, notamment ceux de Chartres et de la rue Marbeuf à Paris a introduit une part de logements dans le patrimoine de Terreïs :



Il convient toutefois de noter que ces logements n'ont pas vocation à être conservés à terme dans le patrimoine de Terreïs, et qu'il est d'ores et déjà prévu de les céder dans 5 ans.

La forte progression du patrimoine depuis trois ans est due à la fois aux acquisitions réalisées, mais également aux revalorisations constatées par les experts chaque année. Ainsi, le triplement de la taille du patrimoine depuis fin 2006, de 90,8 M€ à 288,7 M€, s'explique à hauteur respectivement de 153,7 M€ par les acquisitions réalisées, et de 43,9 M€ par les réévaluations cumulées des experts.

En 2009, il convient de souligner qu'une nouvelle fois, les experts ont réévalué le patrimoine à hauteur de 25 M€, alors que le marché immobilier dans son ensemble a connu un repli marqué, notamment en raison de la hausse des taux de capitalisation des loyers exigés par les investisseurs.

Cette performance s'explique avant tout par les bonnes conditions d'achat dont nous avons su profiter cette année, et, plus marginalement, par la bonne tenue de nos loyers, qui ont permis d'atténuer l'effet négatif de la hausse des taux de capitalisation. Sur la base des valeurs locatives de notre patrimoine existant à fin 2008, la valorisation retenue par les experts fait ressortir un taux de capitalisation moyen de 7,67%, soit 32 points de base de plus que fin 2008. Sur l'ensemble du patrimoine existant à fin 2009, ce chiffre s'élève à 6,86%.

### Actif net réévalué

Le patrimoine fait l'objet chaque année d'évaluations indépendantes réalisées par BNP Paribas Real Estate. L'actif net réévalué de liquidation ressort à 14,82 € par action fin 2009, en hausse de 26% sur un an. L'actif net réévalué de remplacement, qui inclut les frais d'acquisition théoriques, s'établit à 16,86 € (+33%).

(en M€)	2009	2008	Variation
Patrimoine réévalué	288,7	148,9	
- Valeur nette comptable des actifs	-243,9	-129,0	
Situation nette	73,7	73,7	
<b>= Actif net de liquidation</b>	<b>118,4</b>	<b>93,7</b>	
<b>dilué par action</b>	<b>14,82 €</b>	<b>11,74 €</b>	<b>+26,2%</b>
Frais d'acquisition	16,3	7,6	
<b>= Actif net de remplacement</b>	<b>134,8</b>	<b>101,2</b>	
<b>dilué par action</b>	<b>16,86 €</b>	<b>12,69 €</b>	<b>+32,9%</b>

Depuis l'introduction en Bourse fin 2006, Terreïs aura ainsi vu ses ANR de liquidation et de remplacement progresser à un rythme annuel de 17% et de 20% respectivement. Cette performance, qui s'inscrit dans une conjoncture immobilière dégradée, démontre la qualité des actifs acquis et leurs bonnes conditions d'achat.

### Financement et évolution de la dette

L'important volume d'investissements réalisé en 2009 a été financé en grande partie par recours à de la dette bancaire, en raison du niveau faible des taux d'intérêt tout au long de l'année. La stratégie poursuivie a consisté, pour chaque opération, à rechercher les meilleures conditions financières d'emprunt. Terreïs a ainsi accueilli deux nouveaux partenaires bancaires au cours de l'exercice, qui lui ont prêté 116,1 M€ au global sur l'année.

Ces nouveaux emprunts se décomposent de la manière suivante :

- 17,7 M€ d'emprunt in fine à 8 ans, qui sont venus financer la quote-part d'habitations dans les immeubles mixtes acquis, sachant qu'un processus de vente de ces biens sera engagé dans 5 ans ;
- 58,4 M€ d'emprunts amortissables à 15 ans, émis à taux variables, mais swappés immédiatement à taux fixe pour ne pas supporter de risque de taux tout au long de leur vie ;
- 40 M€ sous forme d'une ligne de crédit d'un an renouvelable, afin de permettre à Terreïs de saisir les opportunités dès qu'elles se sont présentées ; cette ligne de crédit a été entièrement tirée fin 2009, et reconduite sur 2010 ;

A fin 2009, l'endettement net de Terreïs s'élève à 172,2 M€, montant qui représente 59% de la valeur de son patrimoine. Le coût moyen de la dette ressort à 4,15%, pour une maturité moyenne de 8,9 ans. Compte tenu des couvertures de taux mises en place sur les emprunts à taux variables, toute la dette peut être considérée à taux fixe.

M€	Taux moyen	2009	2008
Emprunts in fine 2029	5,25%	24,9	24,9
Emprunts in fine 2017	4,48%	17,7	
Emprunts amortissables	4,55%	91,9	36,7
Ligne de crédit 1 an	2,50%	40,0	
<b>Total dettes financières</b>	<b>4,17%</b>	<b>174,5</b>	<b>61,6</b>
Trésorerie		2,8	1,4
<b>Dettes financières nettes</b>		<b>171,7</b>	<b>60,2</b>

## Résultats 2009

Les comptes 2009, comme ceux des années précédentes, ont été établis dans la cadre des normes IFRS.

Malgré la conjoncture adverse, les résultats se sont avérés supérieurs aux objectifs fixés en début d'année, avec une progression des revenus locatifs et des cash-flows de respectivement +48% et +32% par rapport à l'an dernier.

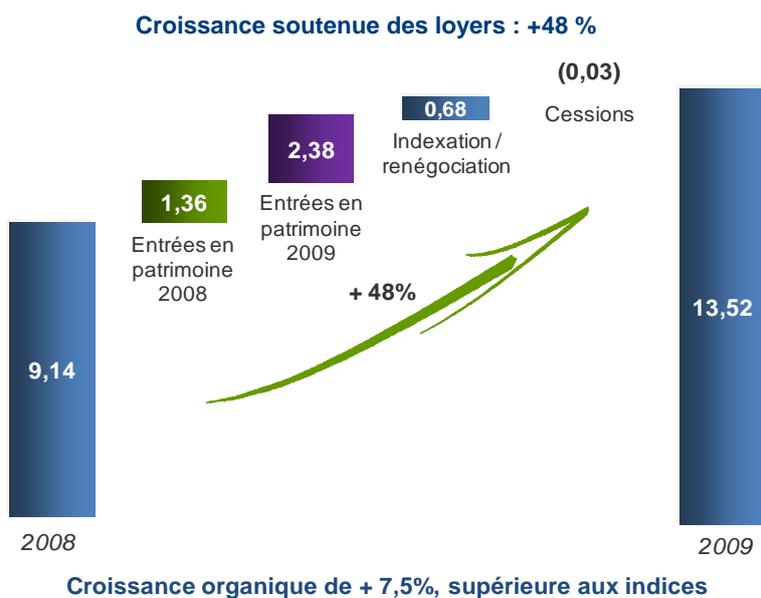
Cette performance s'explique par une croissance organique supérieure aux attentes et une bonne maîtrise des frais généraux.

M€	2009	2008	Variation
Revenus locatifs	13,53	9,14	+48,1%
Charges immobilières nettes	(0,21)	(0,18)	
<b>Loyers nets</b>	<b>13,32</b>	<b>8,95</b>	<b>+48,8%</b>
Charges de personnel & frais généraux	(1,46)	(1,14)	
Amortissements et provisions	(4,89)	(3,21)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6,97</b>	<b>4,60</b>	<b>51,6%</b>
Marge sur cessions immobilières	0,35	0,12	
Autres produits & charges opérationnels	(0,01)	(0,03)	
Résultat financier	(4,15)	(2,09)	
Impôts	(0,14)	0,04	
<b>Résultat net</b>	<b>3,03</b>	<b>2,64</b>	<b>+14,7%</b>
Capacité d'autofinancement	7,74	5,87	+31,9%

Les revenus locatifs ont atteint 13,5 M€, en progression de 4,4M€ par rapport à 2008. Cette augmentation est liée :

- pour 3,7 M€ aux loyers des immeubles acquis en 2008 et 2009,
- pour 0,7 M€ aux indexations et renégociations opérées en 2009.

La croissance organique à périmètre constant ressort ainsi à +7,5%.



---

Les charges immobilières nettes représentent moins de 2% des revenus bruts, et correspondent aux charges sur les locaux vacants, aux travaux réalisés sur le patrimoine et aux charges non refacturables aux locataires.

Les frais généraux s'élèvent à 1,46 M€ en 2009, en progression de 0,32 M€ par rapport à l'an dernier. Cette hausse s'explique :

- à hauteur de 130 K€ par la variation des frais de personnel, qui ont enregistré sur 12 mois le coût de la provision pour actions gratuites et la rémunération du directeur général, postes qui n'ont courus que sur 6 mois en 2008 ;
- à hauteur de 90 K€ des honoraires de gestion versés à Foncia dans le cadre de son mandat, montant qui représente 1,6% des loyers bruts ; cette augmentation est liée à l'accroissement du patrimoine de Terreïs en cours d'année ;
- à hauteur de 100 K€ des charges externes et des impôts et taxes, hausse essentiellement due aux honoraires versés dans le cadre des nouvelles locations.

Au global, l'excédent brut d'exploitation courant représente 87,7% des loyers bruts, soit une amélioration de 2,3 points par rapport à l'an dernier.

La marge sur cessions immobilières provient des opérations réalisées par notre filiale Terreïs Valorisation, qui détenait fin 2008 un stock d'actifs à vendre de 4,5 M€. Au cours de l'année 2009, elle a acquis pour 3,7 M€ de nouveaux lots à vendre à la découpe, et en a cédé pour 3,1 M€ avec une marge nette de frais et commissions de 0,35 M€. A fin 2009, le stock d'actifs à vendre s'élève à 5 M€.

Après amortissements et frais financiers, le résultat net s'élève à 3,03 M€, en hausse de 14,7% par rapport à 2008. Plus significative, la capacité d'autofinancement atteint 7,74 M€, soit une progression de 32% d'une année sur l'autre.

---

## RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat social de Terreïs ressort à 3,99 M€ en 2009, contre 3,48 M€ l'an dernier. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	3.995.142,66 €
Report à nouveau antérieur	814.824,81 €
Dotation à la réserve légale	200.000,00 €
Soit un bénéfice distribuable de	4.609.967,47 €

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il est proposé de verser un dividende de 3.620.978,78 €, soit 0,46 € pour chacune des 7.871.693 actions composant le capital social, sachant qu'un acompte a déjà été versé en novembre 2009 pour 1.729.376,88 € (représentant 0,22€ par action).

Au cours des trois derniers exercices, il a été distribué les sommes suivantes :

Exercice	Dividende global	Montant du dividende unitaire	Réfaction de 40 %
31 décembre 2006	néant		
31 décembre 2007	3.148.677,20 €	0,40 €	dividende éligible
31 décembre 2008	3.384.827,99 €	0,43 €	dividende éligible

---

## PERSPECTIVES

En ce début d'année 2010, le marché immobilier semble s'être stabilisé avec un retour de quelques investisseurs.

Son attrait reste toutefois entier compte tenu du maintien à un niveau historiquement faible des taux d'intérêt. Aussi, Terreïs entend poursuivre sa politique d'achats opportunistes d'actifs répondant aux critères stricts que le groupe s'est fixés.

Sur la base du périmètre connu à fin 2009, Terreïs devrait enregistrer en 2010 une nouvelle année de forte croissance, avec des loyers supérieurs à 19 M€ et des cash-flows en augmentation à deux chiffres.

## CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

### Capital social

Aucune évolution du capital n'est intervenue au cours des trois derniers exercices. Le capital social s'élève à 23.615.079 € et est divisé en 7.871.693 actions de 3 € chacune de valeur nominale, intégralement libérées et toutes égales et de même rang.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

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

### Droits de vote

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

### Evolution de la répartition du capital social et des droits de vote

Actionnaires	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Ovalto Investissement	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85
Jacky Lorenzetti	621 889	7,90	621 889	7,90	621 889	7,90
Autres Administrateurs	33 060	0,42	47 432	0,60	47 552	0,60
<b>Sous total : Administrateurs</b>	<b>3 949 035</b>	<b>50,17</b>	<b>3 963 407</b>	<b>50,35</b>	<b>3 963 527</b>	<b>50,35</b>
<b>Auto détention</b>	<b>2 910</b>	<b>0,04</b>	<b>27 033</b>	<b>0,34</b>	<b>11 787</b>	<b>0,15</b>
<b>Actionnariat salarié</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres porteurs</b>	<b>3 919 748</b>	<b>49,80</b>	<b>3 881 253</b>	<b>49,31</b>	<b>3 896 379</b>	<b>49,50</b>
<b>Total</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00</b>

La société Ovalto Investissement est une Société par Actions Simplifiée au capital de 25.768.715,95 €, identifiée sous le numéro 431 432 004 R.C.S. Nanterre, dont le Président est Jacky LORENZETTI. 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.

Il n'a été porté à la connaissance de la Société 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.

De même 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.

### 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.

## Capital autorisé et non émis

L'Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2008 a donné au Conseil d'Administration les autorisations d'émettre suivantes :

N°	Durée	Nature	Montant maximal (€)
1	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société	30.000.000
2	30 jours	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation n°1 ci-dessus	15 % de l'émission initiale
3	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes	20.000.000
4	38 mois	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux et/ou de certains mandataires sociaux	2% du capital social

Aucune résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2009 ne rend caduques les délégations en matière d'augmentation de capital votées en 2008.

Le Conseil d'Administration a fait usage, à l'issue de l'Assemblée générale du 13 mai 2008, de la délégation n° 4 en attribuant 132.182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des Sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 225-197-2 du Code de Commerce, soit 1,68 % du capital social.

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

## Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2009 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 2009, 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 d'un contrat de liquidité conclu avec la Société de Bourse Invest Securities.

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

	Flux bruts cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	32 048	47 294
Cours moyen de la transaction	9,16	8,42
Nombre d'actions détenues au 31/12/2009		11 787
Valeur d'achat		124 390
Valeur au 31/12/2009		120 227
Fraction du capital correspondante		0,15 %

## Effet dilutif des attributions gratuites d'actions

Nombre d'actions au 31/12/2009	7.871.693
Actions gratuites attribuées	132.182
Nombre d'actions après dilution maximale	8.003.875
	<b>31/12/2009</b>
Situation nette consolidée avant dilution	9,36 €
Situation nette consolidée après dilution	9,21 €

Au 31 décembre 2009, l'attribution d'actions gratuites a un impact non significatif sur le résultat net par action.

---

## ADMINISTRATION ET DIRECTION

### Composition du Conseil d'Administration

Administrateurs	Date de nomination	Expiration du mandat
Jacky Lorenzetti	29/09/2006	2012
Hervé Arditty	29/09/2006	2012
Olivier Froc	29/09/2006	2012
François Lepicard	29/09/2006	2012
Fabrice Paget-Domet	13/05/2008	2014
Michelle Pédel	29/09/2006	2012
Emmanuel Pineau	13/05/2008	2014
Jacques Soyer	29/09/2006	2012
Ovalto Investissement	29/09/2006	2012

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la nomination de deux administrateurs indépendants : Hervé Arditty et Jacques Soyer.

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<sup>er</sup> 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.

## Rémunération des mandataires sociaux

- Rémunération totale versée au cours de l'exercice 2009 par la Société et le cas échéant par les sociétés contrôlées et contrôlante

	Terreïs	Sociétés contrôlées	Société contrôlante
Jacky Lorenzetti			176 653
Hervé Arditty			
Jacques Ferran			30 000
Olivier Froc			
François Lepicard			24 000
Fabrice Paget-Domet	81 000		
Michelle Pédel			
Emmanuel Pineau			268 116
Jacques Soyer			

- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

		Exercice 2008	Exercice 2009
		Montants dus et versés	Montants dus et versés
Jacky Lorenzetti	rémunération fixe <sup>(1)</sup>	176 653	176 653
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	<b>TOTAL</b>	<b>176 653</b>	<b>176 653</b>
Fabrice Paget-Domet	rémunération fixe	40 500	81 000
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	<b>TOTAL</b>	<b>40 500</b>	<b>81 000</b>

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

- Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres du Conseil d'administration	Montants versés en 2008	Montants versés en 2009
Hervé Arditty	3 000	3 000
Olivier Froc	6 750	6 750
François Lepicard	6 750	6 750
Michelle Pédel	6 750	6 750
Emmanuel Pineau	-	-
Jacques Soyer	6 750	6 750
Jacques Ferran	-	-

- Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

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

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

La décision d'attribuer gratuitement des actions au bénéficiaire des mandataires sociaux et salariés de la Société et des Sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 225-197-2 du Code de Commerce a été prise antérieurement aux recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

#### Etat récapitulatif 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 2009

Administrateurs	Nature de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant	Date d'opération
Michelle Pédel	Acquisition	739	7,01 €	5.188,59 €	04/02/2009
François Lepicard	Acquisition	1.000	6,99 €	6.996,10 €	23/03/2009
Emmanuel Pineau	Acquisition	1.000	6,85 €	6.850,00 €	31/03/2009
Jacques Soyer	Acquisition	400	6,90 €	2.758,72 €	06/04/2009
Jacques Soyer	Acquisition	400	6,58 €	2.634,24 €	17/04/2009
Michelle Pédel	Acquisition	223	8,97 €	2.000,87 €	27/05/2009
Michelle Pédel	Acquisition	67	8,94 €	598,98 €	27/05/2009
Olivier Froc	Acquisition	443	9,17 €	4.062,31 €	26/06/2009
Olivier Froc	Acquisition	11	10,40 €	114,40 €	23/12/2009

---

## Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux au 31 décembre 2009

### Jacky LORENZETTI

---

Président du Conseil d'Administration de Terreïs

Adresse professionnelle :  
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Président-Fondateur du groupe Foncia de 1972 à 2008

Président-Fondateur d'Ovalto Investissement depuis 2000

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

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe :**

- Président d'Ovalto Investissement
- Président du Conseil d'administration de RCF Rugby
- Président du Conseil d'administration de Château Lillian Ladouys
- Vice-président du Conseil de surveillance de Foncia groupe
- Président de Dab Expansion
- Président de Valorisation Patrimoine Foncier
- Président de Zenlor
- Président de Sea Air
- Représentant permanent de Sea Air au sein de Sea Air Transport
- Gérant de Société Civile d'Exploitation Agricole Château Pedesclaux
- Gérant de Lorinvest
- Gérant de SCI 35 rue Houdan
- Gérant SCEA Vignobles Breuil
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol

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

- Président du Directoire de Foncia Groupe
- Président Directeur général de Foncia

- Président de Foncia International
- Président de Foncia Holding G.I.
- Président de Foncia Participations
- Président de Foncia Val d'Anjou
- Administrateur d'Agence Languedoc Provence
- Administrateur de Cabinet Titin SA
- Administrateur de C.F.G.
- Administrateur de Compagne Informatique Investissement Immobilier – C3i
- Administrateur de Foncia Alpes
- Administrateur de Foncia Belcourt
- Administrateur de Foncia Boussard M.C.I.
- Administrateur de Foncia Brette
- Administrateur de Foncia Brossolette
- Administrateur de Foncia Construction
- Administrateur de Foncia Entreprise
- Administrateur de Foncia Gairin Calvo
- Administrateur de Foncia Gestion Immobilière IDF
- Administrateur de Foncia Le Phare
- Administrateur de Foncia Manago
- Administrateur de Foncia Orly Bedos
- Administrateur de Foncia Pierre Gestion
- Administrateur de Mona Lisa Gestion Immobilière
- Administrateur de Financière Immobilière Internationale
- Administrateur de Globalimmo.com
- Administrateur de Solutions Financières pour l'Immobilier - Solufimmo
- Directeur Général de Foncia Transaction Location (SAS)
- Gérant de Foncia Auriol
- Gérant de Foncière Europe
- Gérant de SCI Cocéal
- Gérant de SCI du 7 rue Maurepas
- Gérant de SCI Dukeroy
- Gérant de SCI La Korrigane
- Gérant de SCI República
- Cogérant de Foncia Abadie

---

## Fabrice PAGET-DOMET

---

Directeur général et Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :  
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé d'HEC Majeur Finance  
Président Fondateur d'Intégrale Math de 1994 à 1998  
Président Fondateur d'Immobytel.com de 1998 à 2002

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

Il est également Président de Foncia Valorisation et Foncia Franchise depuis leur constitution en 2003 et 2006.

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Président de Foncia Valorisation
- Président de Foncia Franchise
- Gérant de Roques
- Gérant de JFG
- Gérant de SCI Faropayuto
- Gérant de SCI Paget-Domet

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

- Directeur général délégué de Foncia
- Président Directeur général de Solutions Financières pour l'Immobilier – Solufimmo

---

## Hervé ARDITTY

---

Administrateur indépendant de Terreïs

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

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

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

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Président d'IxCore SAS
- Gérant d'IxVentures SNC
- Représentant permanent d'IxCore, Président de Hub-H SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président de IxSafe SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxFiber SAS
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Tregor Servel
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Pégase
- Représentant permanent d'IxCore, gérant de SCI L'Etoile de la Vallée
- Gérant de GN Titres
- Gérant d'Ixim Europe
- Gérant d'Ixim Renoir
- Gérant d'Ixim Vieilles Vignes
- Gérant d'Ixim Portzic
- Gérant d'Ixim Altaïs
- Gérant d'Ixim Vergers

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

- Président directeur général Hélicoptère Paris Hélicoptère
- Administrateur Sodena
- Administrateur de Tronics Microsystems
- Gérant d'Ixim La Cadière
- Gérant de SCI L'Oasis
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxAir SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxMotion SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxMeca SAS

---

## Olivier FROC

---

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :  
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

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. Il est nommé Directeur Général de Foncia Groupe en avril 2006

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Directeur général de Foncia Groupe
- Président Directeur général de Solutions Financières pour l'Immobilier – Solufimmo
- Administrateur de Foncia
- Représentant permanent de Foncia Groupe au sein de Foncia Pierre Gestion

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

- Président Directeur général de Globalimmo.com
- Président du Conseil de Surveillance de Citra
- Président de Compagnie Informatique Investissement Immobilier – C3i
- Président de Foncia Participations
- Président de Visuelimmo
- Président de Seiitra
- Président d'Acos Conseil

---

## François LEPICARD

---

Administrateur et Président du Comité d'Audit de Terreïs

Adresse professionnelle :  
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

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

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

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**

- Membre du Conseil de surveillance de Foncia Groupe
- Président du Conseil d'administration de Société d'Immeubles du Parc des Princes Cours Dupanloup
- Administrateur de RCF Rugby
- Gérant SCI Ostréa
- Gérant SCI Valève

➤ **Mandats échus au cours des cinq derniers exercices**

- Directeur général de RCF Rugby
- Administrateur de Foncia Brette
- Administrateur de Foncia Construction
- Membre du Conseil de Surveillance de Citra

---

## Michelle PEDEL

---

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :

13 avenue Lebrun – 92160 Antony

École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI).

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

Début 2003, elle est nommée Directeur général délégué de Foncia, du pôle d'administration de biens et de transaction du Groupe.

Nommée Président Directeur général de Foncia en 2005, elle est également Directeur Général de Foncia Groupe depuis avril 2006.

### ➤ Mandats sociaux hors groupe

- Président Directeur général de Foncia
- Directeur général de Foncia Groupe
- Président de Cabinet Docher
- Administrateur de Centre d'Information et de Gestion Immobilière – CIGIM
- Représentant permanent de Foncia au sein de Cabinet Blandin
- Représentant permanent de Foncia au sein de Cabinet Pépin
- Représentant permanent de Foncia au sein de Moreau Caillaud Immobilier
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Belcourt
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Vieux Port
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Massena
- Représentant permanent de Foncia au sein de Pierre Gestion
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Brette
- Représentant permanent de Foncia au sein de Solutions Financières pour l'immobilier - Solufimmo

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

- Président de Foncia FT Gestion
- Vice-président du Conseil de surveillance d'Actions Gérances et Transactions
- Administrateur d'Atlas Aquitaine
- Administrateur de Foncia Aktys
- Administrateur de Foncia Carrère Tixador
- Administrateur de Générale Immobilière Groupe Foncia
- Administrateur de Foncia LMG
- Administrateur de Foncia Transaction Location Allorge Dadrier
- Administrateur de Initia
- Administrateur d'Ingénierie Conseil et Assistance – I.C.A.
- Membre du Conseil de Surveillance de Citra

---

## Emmanuel PINEAU

---

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :  
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

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

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

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

Directeur général d'Ovalto Investissement depuis 2007.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Directeur général d'Ovalto Investissement
- Directeur général de Zenlor
- Gérant S.C.I. Vignon 423
- Représentant permanent d'Ovalto Investissement au sein de YB Holding
- Représentant permanent d'Ovalto Investissement au sein de Climat Holding
- Représentant permanent d'Ovalto Investissement au sein de Louise Entreprises.

---

## Jacques SOYER

---

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :  
4 rue des Marronniers – 75016 Paris

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

Responsable des Agences de Paris de la Banque Paribas

Directeur Général Adjoint de la Banque Parisienne Internationale

Directeur des Grandes Entreprises et des Institutionnels et membre du Comité Exécutif du Crédit du Nord

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

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

---

## Jacques FERRAN

---

Représentant permanent d'Ovalto Investissement,  
Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :  
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Ecole Hôtelière de Lausanne (Suisse)  
Membre de la Direction Générale de Foncia il a  
notamment été en charge de la gestion locative  
jusqu'à juin 2008

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Gérant de SCI Jouer
- Gérant de Société d'Investissement Parlier Ferran
- Cogérant de SCI Souaré
- Cogérant de SCI le Clos Fanny

## FACTEURS DE RISQUE

### Risques liés à l'activité de la Société

#### Risques liés au marché

##### Risques liés aux variations du marché immobilier

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

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

Les résultats courants de la Société sont issus des loyers perçus des locataires qui occupent son patrimoine immobilier. 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 sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) qui évolue historiquement à la hausse.
- pour les locaux à usage d'habitation sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) qui depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Une baisse des loyers de 5%, entraînerait une diminution du résultat de 662 K€. Le résultat des comptes consolidés au 31 décembre 2009 s'élèverait ainsi à 2.364 K€. La situation nette des comptes consolidés au 31 décembre 2009 serait en conséquence ramenée à 73.033 K€ (calcul effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants).

Sur la base des loyers de référence retenus par BNP Paribas Real Estate dans le cadre de leur expertise annuelle (19,8 M€), le patrimoine du groupe Terreïs a été évalué 288,7 M€, soit un rendement locatif moyen de 6,86% contre 7,33% l'an dernier. Cette amélioration, à contre-tendance du marché immobilier, s'explique en grande partie par l'entrée de logements dans le périmètre du groupe. Pour mieux apprécier l'évolution du taux de rendement du portefeuille de Terreïs, il convient de procéder à une comparaison à périmètre constant. Ainsi, le taux de rendement du patrimoine existant à fin 2008 qui ressort des expertises de BNP Paribas Real Estate est passé de 7,35% à 7,67%.

La variation du taux moyen de capitalisation des loyers a pour effet de faire varier l'actif net réévalué de la société de la manière suivante :

Variation du taux de capitalisation :

50bp	-25bp	+25bp	+50bp
------	-------	-------	-------

Variation de la valeur du patrimoine (M€) :

+22,3	+10,6	-10,5	-19,9
-------	-------	-------	-------

Variation de l'actif net réévalué de liquidation :

-16,5%	+7,8%	-7,8%	-14,8%
--------	-------	-------	--------

##### 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

Le patrimoine actuel de la Société est principalement loué aux filiales du groupe Foncia même si le poids du groupe Foncia tend à se réduire tant en termes de loyers (57,5 % des loyers quittancés en 2009 contre 77,4 en 2008) qu'en termes de valeur des biens occupés (en 58,4 % 2009 contre 66,8 % en 2008). La Société estime que, loin d'apparaître comme une faiblesse potentielle compte tenu de la non-dispersion du risque client, cette situation est favorable à la Société eu égard à la solidité financière du groupe Foncia. En conséquence, la dépendance de la Société à ses locataires ne saurait être analysée comme un risque majeur.

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

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

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

### Risques liés à la réglementation des baux

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

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

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

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

de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat 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, au terme des baux signés jusqu'alors, ces baux étant des baux dits « triple net », ces primes restent à la charge des locataires.

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

### Risques liés aux systèmes d'information

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

## Risques liés aux actifs

### Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle pourrait escompter à l'origine.

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

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

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

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

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

### Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

### Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

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

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

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 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 m<sup>2</sup>.

### 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<sup>er</sup> 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 détention par Jacky Lorenzetti et sa société holding patrimoniale de 49,75 % du capital et des droits de vote est en accord avec la réglementation SIIC 4. Elle peut influencer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires sans toutefois leur permettre d'exercer un contrôle absolu.

La société a conclu fin 2007 un contrat de liquidité avec la société de Bourse Invest Securities. Elle lui a confié à l'origine 300.000 €, charge à ce prestataire d'user de cette trésorerie pour la mission qui lui a été confiée. A fin décembre 2009, le nombre d'actions auto détenues dans le cadre de ce contrat s'élève à 11.787 actions pour un prix de revient global de 124.390 €. Aussi, toute variation de 10% du cours de

l'action Terreïs représenterait un impact de 12.439 € sur les comptes du groupe. Ce montant équivaut à respectivement moins de 0,31 %, 0,41 % et 0,02% du résultat social, du résultat consolidé et des capitaux propres consolidés de Terreïs à fin 2009.

#### **Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Foncia**

La Société a conclu une convention de prestations de services visant notamment à concéder à Foncia l'administration du patrimoine immobilier de la Société et à organiser l'intervention de Foncia dans le cadre de la présentation de projets d'investissement.

Le non-renouvellement ou la résiliation anticipée de cette convention engendrerait la disparition de l'accès privilégié de la Société aux opportunités d'acquisitions que peuvent générer les différentes structures du groupe Foncia. Une telle situation pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

La Société ne peut garantir que Foncia remplira ses missions dans des conditions pleinement conformes aux attentes de la Société. Ainsi, la baisse de qualité de ces prestations pourrait affecter la Société en entraînant notamment un ralentissement potentiel de son développement et un accroissement de ses coûts.

#### **Risques de conflits d'intérêts avec le groupe Foncia**

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe Foncia. Au titre de la convention conclue avec Foncia, filiale de Foncia Groupe, visant à lui faire bénéficier de l'expertise de Foncia en matière de gestion immobilière, la Société bénéficie notamment d'un accès privilégié aux opportunités de cessions de murs de commerces et/ou de bureaux identifiés par les différents cabinets d'administration de biens du groupe Foncia. En outre, le groupe Foncia au travers de diverses filiales, est le principal locataire de la Société.

## 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 comptable, fiscale et financière.

## 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.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a eu recours à l'emprunt pour financer ses acquisitions. Afin de ne pas supporter de risque de hausse des taux à l'avenir, elle a conclu des contrats de couverture de taux sur la durée totale des nouveaux emprunts. Ainsi, l'ensemble des dettes financières peut être considérée à taux fixe, et la Société ne subira donc pas à l'avenir d'impact défavorable de la hausse éventuelle des taux d'intérêt sur son coût de financement, qui ressort à 4,15% à fin 2009.

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

En outre, d'une manière générale, la valeur de l'actif 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 qui est elle-même dépendante des capacités de 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 le recours à l'endettement et 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 tous garantis par des hypothèques et des privilèges de prêteurs de deniers.

Le contrat d'emprunt in fine souscrit par la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun auprès du Crédit Foncier de France est garanti par :

- une affectation hypothécaire à hauteur de 20.479 K€
- un privilège de prêteur de deniers à hauteur de 4.421 K€
- une caution personnelle de Jacky Lorenzetti à hauteur de 5.000 K€

Les emprunts bancaires contractés en 2009 ont fait l'objet de deux covenants :

- le premier vise à respecter un ratio de DSCR global au niveau groupe : les loyers annuels doivent représenter plus de 1,3 x la somme des intérêts et capital remboursés sur les emprunts en cours. A fin 2009, ce ratio s'élève à 1,88.
- Le second impose de respecter un ratio de LTV (montant des dettes financières rapportées à la valeur réévaluée des immeubles) de 65% chaque année. A fin 2009, le LTV de Terreis est de 59,6%.

En outre, Ovalto Investissement s'est engagé à parfaire les loyers en cas de défaut de sa filiale, et Jacky Lorenzetti a apporté sa caution sur ces emprunts. Aucune charge n'a été facturée en 2009 par les garants au titre de ces garanties apportées.

---

Fin avril 2009, Terreïs a contracté une ligne de crédit de 40 M€ d'un an renouvelable au taux de 2,5%, garantie par son actionnaire de référence Ovalto Investissement par le nantissement d'un compte-titres du même montant. Ovalto Investissement ne percevra aucune rémunération de la part de Terreïs pour cette garantie.

#### Risques de change

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

#### Risques sur actions

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

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

#### Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société et de ses filiales.

#### **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, par le comité d'investissement, et en ce qui concerne le risque locatif et le risque de taux respectivement par Foncia et Ovalto Investissement en leur qualité de prestataire au titre des conventions de prestations de services conclues 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.

Foncia, en qualité de prestataire de services, assure notamment, pour le compte de la Société, les missions de gérance et de location des immeubles (comprenant notamment la location proprement dite des biens, l'entretien et la gestion technique des immeubles). A ce titre, Foncia est l'acteur du contrôle du risque locatif.

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

#### **Revue des risques**

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

La société respecte le code de déontologie des SIIIC et les dispositions concernant les conflits d'intérêts ainsi qu'il en est exposé ci-dessus.

#### **Assurances et couverture des risques**

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

#### Politique de couverture

La société fait appel à un des premiers cabinets de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, Assurimo, filiale du groupe Foncia. Un contrat spécifique réservé à la Société a été bâti par Assurimo pour couvrir les immeubles auprès de la Société Swiss Life aux meilleures conditions de garantie.

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

Une police mère a été souscrite auprès du courtier Assurimo. Elle s'applique à l'ensemble des biens immobiliers dans le cadre d'un avenant spécifique par immeuble.

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

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

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

## AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE

### Opérations avec des apparentés

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, date à laquelle Jacky Lorenzetti a cessé d'exercer les fonctions de Président du Directoire de Foncia Groupe, les opérations avec le groupe Foncia entrent désormais dans le cadre de simples relations commerciales.

### Convention de prestations de services avec Ovalto Investissement

Un contrat de prestations de services a été conclu, à effet du 1<sup>er</sup> 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.

#### Nature des missions

Au terme de cette convention, Ovalto Investissement s'engage à fournir son assistance et ses conseils pour l'accomplissement des opérations énumérées ci-dessous dans les domaines suivants.

- Comptabilité, 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 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, situation 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...), assistance et conseils en cas de contrôles fiscaux et plus généralement pour toutes réclamations ou actions contentieuses ou gracieuses.

#### - 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 financier :

Organisation de réunion de présentation des résultats (réunions SFAF),

Préparation de tous documents financiers (document de référence),  
Organisation de rencontres investisseurs (road show),  
Préparation des communiqués de presse et avis financiers.

#### Rémunération des missions

En rémunération de ces missions, Ovalto Investissement perçoit une rémunération forfaitaire annuelle égale à 68.000 € HT.

#### Durée de la convention

La convention avec cet apparenté a été conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction, 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.

### Mission d'Asset Management avec ROQUES

Terreïs Valorisation a conclu, à effet du 1<sup>er</sup> 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 ensemble 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.

#### Rémunération

En rémunération des missions menées à bonne fin, Roques percevra une rémunération égale à 20% de la marge nette avant impôt sur les sociétés réalisées par Terreïs Valorisation. Au titre de l'année 2009, la rémunération de Roques s'est élevée à 216 K€.

### Durée de la convention

La convention avec cet apparenté 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.

### **Recherche et développement, brevets et licences**

Terreïs étant une société foncière ayant vocation à investir, détenir, exploiter et gérer un patrimoine principalement constitué de bureaux de petites et moyennes tailles et de boutiques en pied d'immeubles, elle ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la société n'est pas dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité et sa rentabilité.

Il en est de même pour l'ensemble de ses filiales.

### **Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société**

#### **Risques industriels et environnementaux de l'activité de la Société**

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

#### **Ressources humaines**

Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto Investissement et au groupe Foncia, l'effectif salarié de la Société n'a pas évolué et s'élève à 2 personnes.

### **Délais de paiement**

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

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Paielement à 30 jours	197,5	53,5

### **Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Aucun évènement particulier n'est survenu depuis la clôture de l'exercice social.

### **Sociétés contrôlées**

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

### **Règles applicables à la modification des statuts**

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

## TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES

<b>Nature des indications</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social	100 000	23 615 079	23 615 079	23 615 079	23 615 079
Nombre des actions ordinaires existantes	2 500	7 871 693	7.871 693	7 871 693	7 871 693
Nombre des actions à dividende prioritaire existantes					
<u>Nombre maxi d'actions futures à créer :</u>				132 182	132 182
Par conversion d'obligations					
Par exercice du droit de souscription					
<u>Opérations et résultats de l'exercice</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	2 346 678	3 299 779	3 780 766	5 560 372	10 188 216
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	6 143	1 779 377	4 987 717	5 432 651	7 571 611
Impôt sur les bénéfices		69 618	12 324	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(696 349)	623 483	3 626 916	3 480 151	3 995 143
Résultat distribué au titre de l'exercice			3 148 677	3 384 828	3 620 979(*)
<u>Résultats par action</u>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	2	0	0,632	0.69	0.96
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(279)	0	0,46	0.44	0.51
Dividende attribué à chaque action		0	0,40	0,43	0,46 (*)
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen pendant l'exercice		1	1	3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice		218 904	48 654	104 318	152 546
Sommes versées au titre des avantages sociaux		68 659	20 727	125 435	59 137

(\*) distribution proposée

---

## INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

### ETATS FINANCIERS 2009

COMPTES SOCIAUX 2009 .....	42
Compte de résultat .....	42
Bilan.....	43
Annexe aux comptes sociaux.....	44
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	52
COMPTES CONSOLIDES 2009 .....	54
Compte de résultat consolidé .....	54
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres .....	55
Bilan consolidé .....	56
Tableau de flux de trésorerie consolidé .....	57
Tableau de variation des capitaux propres consolidés .....	58
Annexe aux comptes consolidés .....	59
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	69

# COMPTES SOCIAUX 2009

## Compte de résultat

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Production vendue de services	10 188,2	5 560,4
Chiffre d'affaires net	10 188,2	5 560,4
Reprises sur amortissements & provisions, transferts de charges	386,0	11,3
Autres produits	30,3	5,0
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>10 604,6</b>	<b>5 576,7</b>
Autres achats et charges externes	2 398,7	1 242,5
Impôts, taxes et versements assimilés	43,3	14,5
Salaires et traitements	152,5	104,3
Charges sociales	59,1	125,4
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 388,0	1 827,4
Dotations aux provisions	189,2	105,2
Autres charges	43,2	68,1
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>6 274,1</b>	<b>3 487,5</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 330,4</b>	<b>2 089,2</b>
Opérations en commun : bénéfice attribué	2 166,0	2 027,9
Produits financiers de participations	303,0	
Autres intérêts et produits assimilés	63,9	288,5
Reprises sur provisions et transferts de charges	9,2	
Produits nets sur cessions de v.m.p.		306,1
<b>Produits financiers</b>	<b>376,0</b>	<b>594,6</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	4,2	9,2
Intérêts et charges assimilées	2 875,6	1 183,6
<b>Charges financières</b>	<b>2 879,8</b>	<b>1 192,8</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 503,8</b>	<b>-598,2</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>3 992,6</b>	<b>3 518,9</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	11,4	15,2
Produits exceptionnels sur opérations en capital	45,4	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	1,7	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>58,5</b>	<b>15,3</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	31,5	0,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	11,4	42,5
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	13,1	10,7
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>56,0</b>	<b>54,0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2,5</b>	<b>-38,7</b>
Impôt sur les bénéfices	0	0
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>3 995,1</b>	<b>3 480,2</b>

## Bilan

ACTIF (en K€)	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2009	31/12/2008
			Net	Net
Immobilisations incorporelles	535,0	54,8	480,2	398,2
Immobilisations corporelles				
Terrains	71 328,7	163,3	71 165,4	21 059,7
Constructions	128 421,1	6 444,5	121 976,7	56 505,9
Autres immobilisations corporelles	677,6	60,3	617,2	2,9
Immobilisations en cours	177,8		177,8	525,2
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Autres participations	28 747,7		28 747,7	28 747,7
Autres immobilisations financières	24,1		24,1	15,0
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>229 912,0</b>	<b>6 722,9</b>	<b>223 189,1</b>	<b>107 254,5</b>
Avances et acomptes versés sur commandes				33,6
Clients et comptes rattachés	2 593,6	114,2	2 479,4	705,1
Autres créances	7 914,0		7 914,0	6 218,6
Valeurs mobilières de placement	291,7	4,2	287,6	248,6
Disponibilités	2 433,3		2 433,3	527,0
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>13 232,6</b>	<b>118,4</b>	<b>13 114,2</b>	<b>7 732,9</b>
Charges constatées d'avance	208,4		208,4	222,0
Frais émission d'emprunts à étaler	376,4		376,4	
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>243 729,3</b>	<b>6 841,2</b>	<b>236 888,0</b>	<b>115 209,3</b>

PASSIF (en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Capital social (dont versé : 23 615 079)	23 615,1	23 615,1
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	36 524,6	36 524,6
Ecart de réévaluation	11 546,6	11 546,6
Réserve légale	394,0	214,0
Autres réserves	154,8	154,8
Report à nouveau	-914,6	-755,6
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 995,1</b>	<b>3 480,2</b>
Provisions réglementées	23,3	12,0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>75 339,0</b>	<b>74 791,6</b>
Provisions pour risques & charges	15,2	15,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	149 335,4	35 897,2
Emprunts et dettes financières divers	3 150,0	1 365,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	513,8	206,6
Dettes fiscales et sociales	1 146,0	1 431,3
Autres dettes	7 388,5	1 502,3
<b>DETTES</b>	<b>161 533,8</b>	<b>40 402,5</b>
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>236 888,0</b>	<b>115 209,3</b>

---

## Annexe aux comptes sociaux

### Faits significatifs

Dans les événements particuliers de l'exercice, il convient de noter deux acquisitions significatives :

- Acquisition de trois immeubles situés rue Marbeuf dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris :

La société Terreïs a signé le 24 septembre dernier l'acte définitif d'acquisition de 3 immeubles situés rue Marbeuf 8<sup>e</sup> Arrondissement de Paris. Cet ensemble, d'une surface de 9 220 m<sup>2</sup> loi Carrez, a été acquis pour 61,5 M€.

Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 43,4 M€ par un emprunt au LCL (dont 28 M€ amortissable sur 15 ans et 15,4 M€ in fine sur 8 ans), à hauteur de 14,4 M€ par la ligne de crédit ouverte à la compagnie 1818 au taux de 2,50%, et le solde soit 3,7 M€ en utilisant la trésorerie disponible.

- Acquisition d'un ensemble immobilier situé rue du 4 septembre dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris :

La société Terreïs a signé le 23 décembre dernier l'acte définitif d'acquisition d'un ensemble immobilier situé rue du 4 septembre 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet ensemble, d'une surface de 3 041 m<sup>2</sup> loi Carrez, a été acquis pour 13,5M€.

Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 10,8 M€ par un emprunt amortissable sur 15 ans auprès du LCL, et le solde soit 2,7 M€ en utilisant la trésorerie disponible.

### Règles et méthodes comptables

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels

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

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

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont uniquement composées d'usufruits temporaires amortissables linéairement sur 10 ans.

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

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

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

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

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux pratiqués sont les suivants :

---

#### Immeubles de placement :

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

#### Autres immobilisations :

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

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

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

#### FRAIS D'ACQUISITION :

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

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

#### COMPTABILISATION DES RESULTATS DES SCI :

Une clause des statuts des SCI filiales prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos le 31 décembre 2009 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Terreïs.

#### PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

#### **Autres informations**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société Terreïs a opté pour le régime SIIC. L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie « Exit Tax » au taux de 16.5% sur les plus values latentes existant à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, l'imposition des plus values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2007 à la constatation d'une dette d'impôt de 2 337 030 €.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. A la clôture de l'exercice, le montant restant du s'élève à 584 257 €.

- Distribution d'actions gratuites :

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

## Variation des immobilisations

Immobilisations brutes (en K€)	Valeur brute au 01/01/2009	Acquisitions	Cessions	Autres mouvements	Valeur brute au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	401,8	133,2			535,0
Immobilisations corporelles	81 356,8	119 816,8		-568,3	200 605,2
Immobilisations financières	28 762,6	9,1			28 771,8
<b>TOTAL</b>	<b>110 521,2</b>	<b>119 959,1</b>		<b>-568,3</b>	<b>229 912,0</b>

L'incidence foncière des trois immeubles situés Cité Paradis dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris a été modifiée afin de respecter la ventilation Terrain/construction des biens sis à Paris.

La répartition « terrain / construction » a été rectifiée et la valeur nette comptable au 31/12/2008 a été réallouée.

L'impact sur le résultat 2009 est une baisse des amortissements pour environ 103 000 €.

Amortissements et provisions (en K€)	Amortissements et provisions au 01/01/2009	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	3,6	51,1			54,8
Immobilisations corporelles	3 173,1	3 331,7			6 504,8
Immobilisations financières					
<b>TOTAL</b>	<b>3 176,7</b>	<b>3 382,8</b>			<b>6 559,6</b>
Amortissements dérogatoires	12,0	11,3			23,3
Provisions pour dépréciation	90,0	75,0	1,7		163,3
<b>TOTAL</b>	<b>3 278,7</b>	<b>3 469,2</b>	<b>1,7</b>		<b>6 746,2</b>

Immobilisations nettes (en K€)	valeur nette au 31/12/2009	valeur nette au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	480,2	398,2
Immobilisations corporelles	193 937,1	78 093,6
Immobilisations financières	28 771,8	28 762,6
<b>TOTAL</b>	<b>223 189,1</b>	<b>107 254,5</b>

## Provisions inscrites au bilan

Nature des provisions (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	1,9	114,2	1,9	114,2
Provisions pour dépréciation des titres	9,2	4,2	9,2	4,2
Provisions pour risques	15,2			15,2
<b>TOTAL</b>	<b>26,3</b>	<b>118,4</b>	<b>11,1</b>	<b>133,6</b>

## Frais d'émission des emprunts

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

Nature des provisions (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Frais d'émission des emprunts		383,3	6,9	376,4
<b>TOTAL</b>		<b>383,3</b>	<b>6,9</b>	<b>376,4</b>

## Instruments financiers

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

## Créances et dettes

Etat des créances (en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	168,4	168,4	
Autres créances clients	2 311,0	2 311,0	
Etat : TVA	188,0	188,0	
Groupe et associés	5 507,0	5 507,0	
Personnel et comptes rattachés	1,8	1,8	
Débiteurs divers	2 217,2	2 217,2	
Charges constatées d'avance	208,4	208,4	
Frais d'émission des emprunts	376,4	376,4	
<b>TOTAL</b>	<b>10 978,1</b>	<b>10 978,1</b>	-

Etat des dettes (en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	149 333,9	45 767,5	25 032,7	78 533,7
Emprunt et dettes financières divers	3 151,5	1,5		3 150,0
Fournisseurs et comptes rattachés	513,8	513,8		
Personnel et comptes rattachés	6,1	6,1		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	27,4	27,4		
Etat : Exit Tax	584,3	584,3		
Etat : TVA	513,5	513,5		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	14,7	14,7		
Groupe et associés	6 817,6	6 817,6		
Créditeurs divers	570,9	570,9		
<b>TOTAL</b>	<b>161 533,8</b>	<b>54 817,3</b>	<b>25 032,7</b>	<b>81 683,7</b>

## Entreprises liées et participations

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
<b>Immobilisations financières</b>	
Participations	28 747,7
<b>Créances</b>	
Autres créances	5 507,0
<b>Dettes</b>	
Autres dettes	6 817,6
<b>Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreis</b>	2 166,0
<b>Éléments financiers</b>	
Produits de participation	303,0
Charges financières	47,8
Produits financiers	62,0

## Charges à payer

Nature des dettes (en K€)	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	215,5
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	316,3
Dettes fiscales et sociales	28,2
Dettes diverses	30,0
<b>TOTAL</b>	<b>590,1</b>

## Produits à recevoir

Nature des créances (en K€)	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 975,1
Autres créances	0,6
<b>TOTAL</b>	<b>1 975,7</b>

## Charges constatées d'avance

Nature des charges (en K€)	Montant
Intérêts d'emprunt	179,7
Frais généraux	28,7
<b>TOTAL</b>	<b>208,4</b>

## Variation des capitaux propres

(en K€)	Montant
Capitaux propres au 31.12.2008	74 791,6
Affectation du résultat n-1	-3 480,2
- Réserve légale	180,0
- Report à nouveau	-76,9
Acomptes sur dividendes	-1 729,4
Distribution de dividendes	1647,4
Résultat de l'exercice	3 995,1
Variation des provisions réglementées	11,3
Capitaux propres au 31.12.2008	75 339,0

Le capital social est composé de 7 871 693 titres d'une valeur nominale de 3 €. Il n'a connu aucune variation au cours de l'exercice.

## Actions propres

	Nombre d'actions	Valeur comptable des titres	Valeur réelle des titres	Dépréciation
Actions propres détenues au début de l'exercice	27 033	195 156	185 987	9 169
Achats de l'exercice	32 048			
Ventes de l'exercice	47 294			
Actions propres détenues à la fin de l'exercice	11 787	124 390	120 227	4 163

---

## Engagements financiers

Promesses d'achat en cours au 31/12/2009 :

<b>(en K€)</b>	<b>Prix d'acquisition</b>	<b>Séquestre versé</b>
Biarritz – 2, avenue de Verdun	760,0	38,0
<b>TOTAL</b>	<b>760,0</b>	<b>38,0</b>

Cette vente a été annulée en janvier 2010 et le séquestre nous a été reversé.

### Engagements reçus :

Les emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers sont garantis par des « privilèges de prêteur de deniers » ou par des hypothèques.

Le montant des en cours au 31/12/2009 s'élève à 76 001 375 €.

### **Effectif**

Au 31/12/2009, l'effectif est de 3 personnes.

### **Engagements en matière de retraite et pensions**

Néant.

### **Rémunération des dirigeants**

Au cours de l'année 2009, le Directeur Général de la société Terreis a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » une rémunération brute de 81 000 €.

## Liste des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société mais non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Résultat (bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Terreïs Valorisation	37 000	6 766	100	37 000	37 000	4 986 490		294 609	10 685 208	
SCI 11 à 13 avenue Lebrun	727 000	1 202 865	99,99	14 554 645	14 554 645			1 078 584	3 118 556	
SCI Les Fleurs de Damrémont	15 245	1 334 456	99,90	4 793 364	4 793 364			344 868	435 970	
SCI Fessard Chartres	1 524	50 122	99,50	268 815	268 815			31 383	36 965	
SCI 102 Fbg Saint Honoré	15 245	387 261	99,90	1 842 184	1 842 184			181 221	220 180	
SCI 20 rue Louis Philippe	1 524	348 922	99,00	2 510 124	2 510 124			154 221	216 610	
SCI 29 Taitbout Immobilier	13 339	308 348	99,89	613 244	613 244	56 796		41 168	74 119	
Terreïs Invest	40 000	8 018	100	40 000	40 000	34 650		4 281	0	
SCI Le Foch	1 524	0	99,00	3 322 374	3 322 374	341 511		266 883	352 383	
SCI La Palmeraie	1 000	- 13 468	99,00	47 513	47 513	7 349		20 034	49 080	
SCI 3BM	10 000	- 6 960	99,90	36 822	36 822	2 330		6 836	19 422	
SCI Dupaty	1 524	0	60,00	441 000	441 000	36		31 444	40 705	
SCI 6 rue de Chabannes	1 524	0	99,00	240 581	240 581	77 818		27 484	35 286	

## Détail des transferts de charges

Nature (en K€)	Montant
Frais d'émission des emprunts	383,3
Refacturations diverses	0,8
<b>TOTAL</b>	<b>384,1</b>

## Honoraires des commissaires aux comptes

Nature (en K€)	Montant
Contrôle légal des comptes	64,5
<b>TOTAL</b>	<b>64,5</b>

## Charges exceptionnelles

Nature (en K€)	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12,0
Domages et intérêts	19,5
Mali sur rachat actions propres	11,4
Dotations aux amortissements dérogatoires	11,3
<b>TOTAL</b>	<b>54,2</b>

---

## Produits exceptionnels

<b>Nature (en K€)</b>	<b>Montant</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	11,4
Boni sur rachat actions propres	45,4
<b>TOTAL</b>	<b>56,7</b>

---

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

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

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

## I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

## II - JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS

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

- la note immobilisations incorporelles de l'annexe précise la nature de ces biens inscrits à l'actif à la clôture de cet exercice et leur mode de dépréciation
- la note variation des immobilisations de l'annexe énonce les motifs et modalités du changement d'estimation comptable de la valeur des terrains immobilisés
- la note instruments financiers de l'annexe expose la nature et les modalités d'évaluation des instruments financiers auxquels a souscrit la société.

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

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

## III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Fait à Paris, le 16 avril 2010  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit  
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly  
Pierre FAUCON Christian ALIBAY

# COMPTES CONSOLIDES 2009

## Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Loyers des immeubles de placement		13 221,5	8 856,2
Loyers des immeubles destinés à la vente		308,4	279,2
<b>Total des loyers</b>		<b>13 529,9</b>	<b>9 135,3</b>
Charges locatives refacturées		1 585,4	989,6
Charges locatives réelles		-1 793,6	-1 173,8
<b>Charges locatives supportées</b>	<b>1</b>	<b>-208,2</b>	<b>-184,1</b>
Marge sur cession des immeubles destinés à la vente		352,2	116,0
Autres produits et charges d'exploitation		15,8	-3,0
<b>Total des produits nets d'activités</b>		<b>13 689,7</b>	<b>9 064,1</b>
Honoraires de gérance		-212,4	-123,3
Charges de personnel nettes de refacturation	2	-486,4	-356,5
Charges externes (a)	3	-724,2	-644,2
Impôts et taxes		-49,5	-20,0
Dotations aux amortissements		-4 672,1	-3 112,8
Dotations nettes aux provisions		-221,0	-94,2
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>7 324,1</b>	<b>4 713,1</b>
Autres produits et charges opérationnels (a)		-11,4	-26,8
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>7 312,7</b>	<b>4 686,3</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		3,3	405,9
Coût de l'endettement financier		-4 152,7	-2 496,9
<b>Coût de l'endettement financier</b>		<b>-4 149,3</b>	<b>-2 091,0</b>
Charge d'impôt	4	-137,8	40,0
<b>Résultat net</b>		<b>3 025,5</b>	<b>2 635,3</b>
Part du groupe		3 021,4	2 631,1
Intérêts minoritaires		4,2	4,1
Résultat net de base par action	5	0,38 €	0,34 €
Résultat net dilué par action	5	0,38 €	0,33 €
<b>Cash flow</b>		<b>7 741,7</b>	<b>5 870,3</b>
<b>Cash flow net de base par action</b>		<b>0,98 €</b>	<b>0,75 €</b>
<b>Cash flow net dilué par action</b>		<b>0,97 €</b>	<b>0,74 €</b>

(a) Les jetons de présence sont désormais comptabilisés en « charges externes » à la place d'« autres produits et charges d'exploitation ». Par conséquent, un reclassement a été opéré pour 60 K€ au 31/12/2008.

---

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

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
<b>Résultat net</b>	<b>3 025,5</b>	<b>2 635,3</b>
Ecart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote part des résultats comptabilisés en capitaux propres		
Impôts		
<b>Total des gains ou pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>3 025,5</b>	<b>2 635,3</b>
Dont part du Groupe	3 021,4	2 631,1
Dont part des intérêts minoritaires	4,2	4,1

## Bilan consolidé

<b>ACTIF (en K€)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b><u>Actifs non courants :</u></b>			
Usufruits temporaires	6	454,7	390,2
Immeubles de placement	7	243 917,0	129 007,3
Immeubles destinés à la vente	7	5 026,7	4 482,2
Autres actifs non courants (a)	8	282,5	3 826,7
Actifs d'impôts non courants		81,0	79,9
<b>Total actifs non courants</b>		<b>249 761,9</b>	<b>137 786,3</b>
<b><u>Actifs courants :</u></b>			
Clients et comptes rattachés		2 210,7	772,7
Autres actifs courants (a)	9	1 406,3	976,7
Actifs financiers à la juste valeur		167,7	74,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 602,1	1 324,4
<b>Total actifs courants</b>		<b>6 386,9</b>	<b>3 148,3</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>256 148,8</b>	<b>140 934,6</b>
<b><u>PASSIF (en K€)</u></b>			
<b><u>Capitaux propres :</u></b>			
Capital émis		23 615,1	23 615,1
Primes		36 524,6	36 524,6
Autres réserves		10 368,8	10 875,3
Titres en autocontrôle	10	-124,4	-195,2
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>3 021,4</b>	<b>2 631,1</b>
Intérêts minoritaires		289,0	298,1
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>73 694,5</b>	<b>73 749,1</b>
<b><u>Passifs non courants :</u></b>			
Emprunts et dettes financières à long terme	11	128 508,9	58 724,7
Impôts de sortie (part à long terme)			584,3
Provisions à long terme		15,2	34,8
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>128 524,1</b>	<b>59 343,7</b>
<b><u>Passifs courants :</u></b>			
Fournisseurs et comptes rattachés		2 048,8	1 660,4
Dépôts reçus		4 208,2	2 313,3
Emprunts à court terme	11	46 100,6	2 835,3
Impôts de sortie (part à court terme)	12	584,3	584,3
Autres passifs courants	13	988,3	448,6
<b>Total des passifs courants</b>		<b>53 930,2</b>	<b>7 841,8</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>256 148,8</b>	<b>140 934,6</b>

(a) Les acomptes pour acquisition versés sont désormais comptabilisés en « autres actifs non courants » au lieu de « autres actifs courants ». Un reclassement a été opéré pour un montant de 3 236,0 K€ au 31/12/2008.

## Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé	3 025,5	2 635,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 780,8	3 207,3
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites	287,5	143,7
Plus et moins values de cession	-352,2	-116,0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>7 741,7</b>	<b>5 870,3</b>
Coût de l'endettement financier net	4 152,7	2 187,7
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	137,8	-40,0
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>12 032,2</b>	<b>8 018,0</b>
Impôts versés	-138,9	-1,1
Variation du B.F.R. lié à l'activité (a)	40,1	72,0
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité (D)</b>	<b>11 933,4</b>	<b>8 088,9</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	- 115 760,4	-29 446,4
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles destinés à la vente	-3 764,8	-747,4
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-441,0
Décaissements liés aux promesses d'achat (a)	-32,1	-3 236,0
Encaissements liés aux cessions d'immeubles destinés à la vente	3 482,0	3 727,5
Variation des prêts et avances consentis	-9,4	-3,7
Incidence des variations de périmètre		1,2
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>	<b>-116 084,7</b>	<b>-30 145,8</b>
Achats et ventes actions propres	104,8	-165,5
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-3 459,1	-3 217,7
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-13,3	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	116 104,1	16 500,0
Remboursements d'emprunts	-3 124,0	-2 350,5
Intérêts financiers nets versé	-4 090,0	-2 172,5
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>	<b>105 522,5</b>	<b>8 593,7</b>
<b>Variation de la trésorerie (H) = (D + E + F)</b>	<b>1 371,1</b>	<b>-13 463,2</b>
Trésorerie d'ouverture	1 398,8	14 862,0
Trésorerie de clôture	2 769,8	1 398,8
Autres actifs financiers à la juste valeur	167,7	74,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 602,1	1 324,4
<b>Trésorerie</b>	<b>2 769,8</b>	<b>1 398,8</b>

(a) Ce poste ne regroupe plus les variations sur promesse d'achat mais uniquement le décaissement figurant dans les comptes à la clôture de l'exercice. Par conséquent, un reclassement de 723,0 k€ a été opéré du poste « décaissements liés aux promesses d'achat » au poste « variation du B.F.R. lié à l'activité ».

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en K€)	Capital	Primes	Auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>23 615,1</b>	<b>36 524,6</b>	<b>-29,6</b>	<b>13 949,2</b>	<b>74 059,3</b>		<b>74 059,3</b>
Dividendes (solde 2007)				-1 570,3	-1 570,3		-1 570,3
Dividendes (acomptes 2008)				-1 647,4	-1 647,4		-1 647,4
Impact distribution d'actions gratuites				143,7	143,7		143,7
Titres en auto contrôle			-165,5		-165,5		-165,5
<b>Résultat net de l'exercice</b>				<b>2 631,1</b>	<b>2 631,1</b>	<b>4,1</b>	<b>2 635,3</b>
Variation de périmètre						294,0	294,0
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>23 615,1</b>	<b>36 524,6</b>	<b>-195,2</b>	<b>13 506,4</b>	<b>73 451,0</b>	<b>298,1</b>	<b>73 749,1</b>
Dividendes (solde 2008)				-1 729,7	-1 729,7	-13,3	-1 743,0
Dividendes (acompte 2009)				-1 729,4	-1 729,4		-1 729,4
Opérations sur capital et affectation du résultat en réserves				34,0	34,0		34,0
Impact distribution d'actions gratuites				287,5	287,5		287,5
Titres en auto contrôle			70,8		70,8		70,8
<b>Résultat net de la période</b>				<b>3 021,4</b>	<b>3 021,4</b>	<b>4,2</b>	<b>3 025,5</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>23 615,1</b>	<b>36 524,6</b>	<b>-124,4</b>	<b>13 390,2</b>	<b>73 405,5</b>	<b>289,0</b>	<b>73 694,5</b>

## Annexe aux comptes consolidés

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

### Evènements particuliers de l'exercice

Dans les évènements particuliers de l'exercice, il convient de noter deux acquisitions significatives savoir :

- trois immeubles situés rue Marbeuf dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris : Cet ensemble, d'une surface de 9 220 m<sup>2</sup> loi Carrez, a été acquis pour 61,5 M€. Le financement de l'opération a été assuré :
  - o à hauteur de 43,4 M€ par un emprunt au LCL (dont 28 M€ amortissable sur 15 ans et 15,4 M€ in fine sur 8 ans),
  - o à hauteur de 14,4 M€ par la ligne de crédit ouverte à la Compagnie 1818 au taux de 2,50%,
  - o et le solde soit 3,7 M€ en utilisant la trésorerie disponible.
- un ensemble immobilier situé rue du 4 Septembre dans le 2<sup>e</sup> arrondissement de Paris : Cet ensemble, d'une surface de 3.041 m<sup>2</sup> loi Carrez, a été acquis pour 13,5M€. Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 10,8 M€ par un emprunt amortissable sur 15 ans auprès du LCL, et le solde soit 2,7 M€ en utilisant la trésorerie disponible.

### Principes généraux de consolidation

- Principes d'établissement des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 31 décembre 2009. Il comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire, les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee(SIC).

- Périmètre

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées par le groupe et sont, de ce fait, consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. Le périmètre au 31 décembre 2009 est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siret	% intérêt
SAS Terreïs Valorisation	20/09/2006	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	100,00%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	100,00%
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	100,00%
SCI 102 rue du Fbg Saint Honoré	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	100,00%
SCI Fessard – Chartres	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	100,00%
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	451 895 940	100,00%
SCI 3 BM	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	488 799 032	100,00%
SCI 6 rue de Chabannes	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	322 452 483	100,00%
SCI Le Foch	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	381 898 170	100,00%
SCI La Palmeraie	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	428 970 712	100,00%
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	3 rue de Londres - Paris	501 560 023	100,00%
SCI Dupaty	27/02/2008	13/15 avenue Lebrun - Antony	318 734 324	60,00%

Aucune entrée ou sortie du périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice.

Les Sociétés Civiles Immobilières ont toutes 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.

- 
- Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

- Retraitements de consolidation

#### Retraitement d'homogénéisation des comptes des filiales consolidées

Les différentes sociétés du groupe présentent leurs comptes selon des principes homogènes. Aucun retraitement n'a donc été nécessaire.

#### Opérations réciproques

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

#### Écarts d'acquisition

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

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

En 2007, il a été pris la décision d'affecter les écarts d'acquisition des entreprises entrantes en 2006 de la différence entre la juste valeur des immeubles de placement détenus par les entités concernées à la date d'entrée de périmètre et la valeur nette comptable des dits immeubles.

### **Principales méthodes comptables du Groupe**

- Patrimoine immobilier

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme.

Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchand de biens sont considérés comme des actifs non courants détenus en vue de la vente. Ils sont présentés pour leur valeur comptable non réévaluée, diminuée des coûts de vente.

Le patrimoine non destiné à la vente suit les règles comptables suivantes :

#### 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.

#### Coût d'entrée des immeubles

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les immeubles sont comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition (frais et droits liés à l'achat inclus) et amortis selon les règles définies au paragraphe II-B (modèle du coût amorti selon la norme IAS 40).

#### Travaux

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

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

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

---

### Composants des immeubles de placement

Les composants suivants sont distingués :

- Terrain
- Structure / Gros œuvre
- Couverture / Façade
- Agencements techniques

Ils correspondent à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial.

L'essentiel des baux signés avec les locataires prévoit que les travaux nécessaires au maintien en l'état des aménagements intérieurs sont à la charge du locataire. Ceux non imputables aux locataires sont isolés sur une ligne spécifique.

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 %

### Frais d'acquisition

Les droits, honoraires et autres frais directs liés aux acquisitions d'immeubles sont des éléments constitutifs du coût d'acquisition et amortis au même rythme que les composants principaux auxquels ils se rattachent.

### Recours à des estimations

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

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

- par capitalisation du revenu locatif (le taux de rendement retenu 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.

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

#### – Amortissements

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

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

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

#### – Revenus et créances d'exploitation

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

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. Les baux ne prévoient ni franchise, ni progressivité. Il n'y a donc pas de retraitement pour étalement des revenus locatifs sur la période d'engagement ferme du locataire.

---

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.

Les créances clients sont évaluées à la valeur nominale. Les créances exigibles font l'objet d'une analyse individualisée et sont, le cas échéant, provisionnées.  
Il n'existe pas de créances clients à long terme.

- Trésorerie et équivalents

Les disponibilités comprennent les soldes bancaires débiteurs et créditeurs en raison d'une gestion de trésorerie groupe. Les excédents de trésorerie sont déposés sur des comptes bancaires rémunérés.

- Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre d'actions retenu est ajusté des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives et en l'espèce par l'impact de la distribution d'actions gratuites décidée au cours de l'exercice 2008.

- Impôt sur les bénéfices

Impôt courant : L'impôt courant correspond à l'impôt sur les sociétés constaté dans les comptes de Terreïs VALORISATION imposable au taux de droit commun.

Impôt de sortie : L'imposition des plus-values latentes constatées lors de la prise d'option pour le régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation d'une dette d'impôt (Exit Tax) au cours de l'exercice de l'option.

- 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 tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les ajustements.

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Au 31 décembre 2009, le groupe compte trois personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

- Emprunts bancaires et instruments financiers

Les financements bancaires sont constitués d'emprunts négociés auprès des établissements bancaires. 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.

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

- 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.

## Informations sectorielles

La norme IAS 14 prévoit la présentation d'une information sectorielle par activité et zone géographique en fonction de la gestion et de l'organisation interne de l'entreprise. Compte tenu du fait que le groupe n'est constitué que d'un seul secteur activité, cette information sectorielle semble peu pertinente. Cependant, il est possible de ventiler les loyers issus de la gestion du patrimoine immobilier du groupe Terreïs, de la manière suivante :

Par nature :

		Bureaux	Commerces	Mixtes	Autres	Total
<b>31/12/2009</b>	Loyers (K€)	7 630,3	2 972,4	2 252,3	674,9	<b>13 529,9</b>
	En pourcentage	56%	22%	17%	5%	<b>100%</b>
<b>31/12/2008</b>	Loyers (K€)	4 809,0	1 440,4	2 724,8	161,7	<b>9 135,3</b>
	En pourcentage	53%	16%	30%	2%	<b>100%</b>

Certains biens qui apparaissaient en « mixte » au 31/12/2008 ont été reclassés en « bureaux ».

Par zone géographique :

		Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Total
<b>31/12/2009</b>	Loyers (K€)	5 058,5	3 847,6	4 573,7	50,1	<b>13 529,9</b>
	En pourcentage	37%	28%	34%	n/s	<b>100%</b>
<b>31/12/2008</b>	Loyers (K€)	2 103,9	3 560,3	3 417,1	54,0	<b>9 135,3</b>
	En pourcentage	23%	39%	37%	1%	<b>100%</b>

## Notes au compte de résultat consolidé

### Note 1. Charges locatives facturées et charges locatives supportées

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

(en K€)	31/12/2009			31/12/2008		
	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	553,6	-619,0	-65,5	276,3	-274,5	1,8
Taxes diverses	1 031,8	-1 130,4	-98,6	713,3	-793,0	-79,7
Entretien et réparation		-44,2	-44,2		-106,2	-106,2
<b>Total</b>	<b>1 585,4</b>	<b>-1 793,6</b>	<b>-208,2</b>	<b>989,6</b>	<b>-1 173,8</b>	<b>-184,1</b>

### Note 2. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 31 décembre 2009, la société Terreïs emploie trois personnes.

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

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

Note 3. Charges externes

Ce compte regroupe :

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

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Frais généraux	-123,2	-113,2
Honoraires	-456,9	-315,4
Prestations comptables, juridiques et financières	-114,1	-155,6
Jetons de présence	-30,0	-60,0
<b>Total</b>	<b>-724,2</b>	<b>-644,2</b>

Note 4. Impôt sur les sociétés

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Impôts exigibles	-138,9	
Impôts différés	1,1	40,0
<b>Total</b>	<b>-137,8</b>	<b>40,0</b>

Note 5. Résultat net par action

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé part du Groupe	3 021,4	2 631,1
Résultat net par action	0,38 €	0,34 €
Résultat net dilué par action	0,38 €	0,33 €

	31/12/2009	31/12/2008	
Nombre d'actions à la clôture	7 871 693	7 871 693	A
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture	11 787	27 033	B
Nombre d'actions gratuites en cours à la clôture	132 182	132 182	C
<b>Nombre total d'actions en circulation à la clôture</b>	<b>7 859 906</b>	<b>7 844 660</b>	A-B=D
<b>Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle</b>	<b>7 992 088</b>	<b>7 976 842</b>	D+C

Notes au bilan consolidé

Note 6. Tableau de variation des usufruits temporaires

(en K€)	31/12/2008	Acquisitions	Cessions	31/12/2009
Usufruits temporaires	393,7	113,3		507,0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>393,7</b>	<b>113,3</b>		<b>507,0</b>
	31/12/2008	Dotations	Reprise	31/12/2009
Amortissement usufruits temporaires	-3,5	-48,8		-52,4
<b>Total amortissements</b>	<b>-3,5</b>	<b>-48,8</b>		<b>-52,4</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>390,2</b>			<b>454,7</b>

Note 7. Tableau de variation des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente

(en K€)	31/12/2008	Poste à poste	Acquisitions	Cessions	31/12/2009
Immeubles de placement	134 757,9	3,6	119 596,8		254 358,3
Immeubles destinés à la vente	4 482,2		3 764,8	-3 167,0	5 080,0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>139 240,1</b>	<b>3,6</b>	<b>123 361,6</b>	<b>-3 167,0</b>	<b>259 438,3</b>

	31/12/2008	Poste à poste	Dotations	Reprise	31/12/2009
Amortissement des immeubles	-5 660,6	-0,4	-4 617,1		-10 278,1
Dépréciation immeubles de placement	-90,0		-75,0	1,7	-163,3
Dépréciation immeubles destinés à la vente			-53,3		-53,3
<b>Total amortissements</b>	<b>-5 750,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4 745,3</b>	<b>1,7</b>	<b>-10 494,6</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>133 489,5</b>				<b>248 943,7</b>

Il est à préciser que compte tenu d'une modification de l'incidence foncière pour les trois immeubles situés Cité Paradis dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris, la répartition « terrain / construction » a été modifiée et la valeur nette comptable au 31/12/2008 a été réallouée.

Note 8. Autres actifs non courants

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Travaux en cours	206,3	559,8
Matériel de transport	1,9	
Matériel de bureau et informatique	2,0	
Acomptes sur acquisitions	32,1	3 236,0
Dépôts de garantie versés et fonds de roulement	40,2	30,8
<b>Total</b>	<b>282,5</b>	<b>3 826,7</b>

Note 9. Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Charges constatées d'avance	208,4	222,0
Avances versées aux notaires (immeubles destinés à la vente)	700,1	327,9
Autres comptes débiteurs	497,9	426,9
<b>Total</b>	<b>1 406,3</b>	<b>976,7</b>

Les acomptes sur acquisitions des immeubles de placement ont été retraités en « autres actifs non courants » pour 3 236 K€ au 31/12/2008.

Note 10. Actions ordinaires et actions auto-détenues

Le nombre d'actions émises par la société Terreïs n'a pas varié au cours de l'année 2009 :

		Nombre d'actions
<b>31/12/2005</b>	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
<b>29/09/2006</b>	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : intro en bourse	1 423 517
<b>22/12/2006</b>	Conversion des ORA	2 815 315
<b>31/12/2009</b>	Nombre total d'actions	<b>7 871 693</b>

Le capital social au 31 décembre 2009 est composé de 7 871 693 actions ordinaires d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Dans le cadre du contrat de liquidité signé avec Invest Securities, les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Plus ou moins values réalisées	Provisions	Valeur nette comptable
<b>Actions propres détenues au 31/12/2008</b>	<b>27 033</b>	<b>195,2</b>		<b>-9,2</b>	<b>186,0</b>
Achats de l'exercice	32 048	293,6			
Ventes de l'exercice	-47 294	-364,4	34,0		
<b>Actions propres détenues au 31/12/2009</b>	<b>11 787</b>	<b>124,4</b>		<b>-4,2</b>	<b>120,2</b>
<b>Solde espèces</b>		<b>167,3</b>			<b>167,3</b>
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>291,7</b>		<b>-4,2</b>	<b>287,5</b>

Note 11. Endettement net

Décomposition de l'endettement net :

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts amortissables à taux fixe	30 808,6	33 824,7
Emprunts amortissables à taux variable couvert	55 476,7	
Emprunts in fine à taux fixe	24 900,0	24 900,0
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0	
Frais d'émission des emprunts	-376,4	
<b>Emprunts et dettes financières long terme</b>	<b>128 508,9</b>	<b>58 724,7</b>
Emprunts amortissables à taux fixe	2 765,4	2 384,7
Emprunts amortissables à taux variable couvert	2 824,7	
Intérêts courus sur emprunts	513,1	450,6
Ligne de crédit	39 997,4	
<b>Emprunts à court terme</b>	<b>46 100,6</b>	<b>2 835,3</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>174 609,5</b>	<b>61 560,0</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>2 769,8</b>	<b>1 398,8</b>
<b>Total dettes financières nettes de la trésorerie</b>	<b>171 839,6</b>	<b>60 161,1</b>

L'ensemble des emprunts ont été contractés soit à taux fixe soit à taux variable swappé. Ainsi, la société ne supporte aucun risque de taux. La ligne de crédit mise en place début mai 2009 a une durée de vie d'un an, renouvelable un an.

Echéancier des emprunts :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Dû sur emprunts amortissables à taux fixe	33 573,9	2 765,4	12 490,0	18 318,6
Dû sur emprunts amortissables à taux variable couvert	58 301,4	2 824,7	12 691,6	42 785,1
Dû sur emprunts in fine à taux fixe	24 900,0			24 900,0
Dû sur emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0			17 700,0
Dû sur ligne de crédit	39 997,4	39 997,4		
<b>Total</b>	<b>174 472,7</b>	<b>45 587,5</b>	<b>25 181,6</b>	<b>103 703,7</b>

Note 12. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

La société Terreïs a opté pour le régime SIIC depuis du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 16,5% sur les plus values latentes existant à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2007 à la constatation d'une dette d'impôt de 2.337 K€.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. Au 31 décembre 2009, il reste une échéance à verser représentant un montant de 584 K€.

Note 13. Autres passifs courants

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fiscales et sociales	822,9	343,1
Autres dettes	165,4	105,4
<b>Total</b>	<b>988,3</b>	<b>448,6</b>

Note 14. Actif Net Réévalué par action

La société procède en fin d'année à une expertise externe réalisée par BNP Paribas Real Estate. Les résultats de cette expertise peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	Valeur de réalisation 31/12/2009	Valeur en consolidation 31/12/2009	Ecart au 31/12/2009	Valeur de réalisation 31/12/2008	Valeur en consolidation 31/12/2008	Ecart au 31/12/2008
	A	B	A-B	A	B	A-B
SA Terreïs	233 093,0	193 449,1	39 643,9	91 248,3	77 283,4	13 964,9
SCI Fessard	397,0	258,4	138,6	390,0	267,2	122,8
SCI Damrémont	5 488,0	4 528,3	959,7	5 500,0	4 682,2	817,8
SCI St Honoré	2 730,0	1 764,0	966,0	2 790,0	1 824,3	965,7
SCI Louis Philippe	2 580,0	2 376,5	203,5	2 800,0	2 454,4	345,6
SCI Taitbout	942,0	693,7	248,3	960,0	716,2	243,8
SCI Lebrun	37 481,0	35 365,9	2 115,1	39 000,0	36 062,8	2 937,2
SCI 3 BM	233,0	189,3	43,7	215,0	196,1	18,9
SCI Chabannes	378,0	338,8	39,2	394,0	350,6	43,4
SCI Foch	4 078,0	3 803,1	274,9	4 360,0	3 978,6	381,4
SCI La Palmeraie	539,0	464,4	74,6	540,0	481,1	58,9
SCI Dupaty	728,3	689,5	38,8	711,0	710,5	0,5
<b>Total</b>	<b>288 667,3</b>	<b>243 920,9</b>	<b>44 746,4</b>	<b>148 908,3</b>	<b>129 007,3</b>	<b>19 901,0</b>

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Situation nette consolidée	73 694,5	73 749,1
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	44 746,4	19 901,0
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation</b>	<b>118 441,0</b>	<b>93 650,1</b>
Frais d'acquisition théorique	16 335,0	7 560,2
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement</b>	<b>134 775,9</b>	<b>101 210,3</b>
Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle	7 992 088	7 976 842
<b>Actif Net Réévalué par action (ANR) de liquidation</b>	<b>14,82 €</b>	<b>11,74 €</b>
<b>Actif Net Réévalué dilué par action (ANR) de remplacement</b>	<b>16,86 €</b>	<b>12,69 €</b>
Valeur nominale par action	3,00 €	3,00 €

**Engagements hors bilan**

Hypothèques sur le patrimoine immobilier :

Les emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers sont garantis par des « privilèges de prêteur de deniers » ou par des hypothèques.

#### Promesses d'achat signées au 31 décembre 2009 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses d'achat signées représente un investissement total de 760 K€. A cet effet, il a été mis sous séquestre 38 K€. Cette promesse a été rompue au cours du mois de janvier 2010 et le séquestre a été remboursé.

#### Promesses de vente signées au 31 décembre 2009 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses de vente signées représentent un encaissement potentiel de 171 K€.

#### **Evènements postérieurs au 31 décembre 2009**

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2009 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

#### **Rémunération des dirigeants**

Le Directeur Général de la société Terreïs a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 81 K€.

#### **Opérations avec les parties liées**

<b>(en K€)</b>	<b>Société</b>	<b>31/12/2009</b>
<b><u>Compte de résultat :</u></b>		
Prestations comptables, juridiques et administratives	Ovalto Investissement	-83,0
Intérêts des avances de trésorerie	Ovalto Investissement	-1,5
Marge sur cession des immeubles destinés à la vente	Roques	-216
<b><u>Bilan :</u></b>		
Autres passifs courants	Roques	124

Compte tenu du fait que Jacky Lorenzetti n'est plus Président du Directoire de Foncia Groupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les opérations avec Foncia Groupe entrent désormais dans le cadre de simples relations commerciales.

#### **Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés**

<b>(en K€)</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b><u>Résultat des comptes sociaux :</u></b>		
Terreïs	3 995,1	3 480,2
Terreïs Valorisation	294,6	-17,6
Terreïs Invest (intégrant quote part des SCI)	4,3	2,8
<b>Total</b>	<b>4 294,0</b>	<b>3 465,4</b>
<b><u>Retraitement compte consolidés :</u></b>		
Amortissements écarts et frais d'acquisition	-655,8	-648,6
Quote-part de résultat SCI acquises durant l'exercice		-3,0
Impact distribution actions gratuites	-287,5	-143,7
Retraitement des dividendes versés dans le groupe	-303,3	
Neutralisation des cessions internes	-15,9	-65,8
Autres ajustements de consolidation	-6,0	31,1
<b>Total</b>	<b>-1 268,5</b>	<b>-830,1</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>3 025,5</b>	<b>2 635,3</b>

---

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

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

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

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

## I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

## II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

Le groupe procède à une évaluation de ses actifs immobiliers par un expert indépendant :

- la note patrimoine immobiliser – recours a des estimations de l'annexe expose les modalités retenues pour l'estimation des valeurs comptables à la clôture de l'exercice ;
- la valeur de réalisation des immeubles de placement présentée dans la note 9 de l'annexe correspond à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier à la date du 31 décembre 2009.
- La note emprunts bancaires et instruments financiers de l'annexe expose la nature et les modalités d'évaluation des instruments financiers auxquels a souscrit le groupe.

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

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

---

### III. VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Fait à Paris, le 16 avril 2010  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit  
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly  
Pierre FAUCON Christian ALIBAY

---

# INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

## AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR .....	72
Raison sociale de l'émetteur.....	72
Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur .....	72
Date de constitution et durée de vie de l'émetteur.....	72
Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable .....	72
Objet social.....	72
Politique de distribution des dividendes.....	72
Divers .....	72
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	73
Administration.....	73
Direction Générale.....	75
En cours : .....	76
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES .....	77
Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions.....	77
Modification des droits des actionnaires.....	77
Assemblées générales .....	77
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 .....	79
Franchissements de seuils légaux.....	79
Stipulations particulières régissant les modifications du capital social .....	79
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	80
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE .....	82
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE .....	86
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	87
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET .....	89
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	95
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	96
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	97
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX .....	98
GLOSSAIRE .....	99
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	100

---

## 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 Société 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 (75009) - 3, rue de Londres. Son siège administratif est situé à Antony (92160) – 13, avenue Lebrun (téléphone : 01 55 52 57 72)

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 et effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

### Politique de distribution des dividendes

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

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

### Divers

La Société n'est pas adhérente à la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières

# INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## Administration

La Société a mis en place les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en adaptant au cas particulier :

- le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF de décembre 2008,
- le Code de déontologie de l'institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le « Code de déontologie de l'IFA »).

En raison de la taille de la Société et de la structure du capital, certaines dispositions du Code AFEP-MEDEF sont écartées : quota d'administrateurs indépendants, durée des mandats d'administrateurs et échelonnement des renouvellements, audit et évaluation des travaux du Conseil.

Afin de mettre en œuvre les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité, par décision en date du 29 septembre 2006, une charte de gouvernement d'entreprise qui est entrée en vigueur concomitamment à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché d'Euronext Paris.

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

## Organisation du Conseil

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

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

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante.

- Compétence :

Un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être « actifs, présents et impliqués », aux termes des recommandations AFEP-MEDEF.

- Indépendance :

Un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des recommandations AFEP-MEDEF adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

- ne pas être salarié de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes, ni salarié et administrateur d'un des actionnaires de la Société détenant plus de trois pour cent (3 %) du capital de la Société,
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur,
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société, ou dont la Société représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un Dirigeant de la Société, et
- ne pas avoir été commissaire aux comptes d'une filiale de la Société au cours des cinq années précédentes.

## Fonctionnement et pouvoirs du Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il est doté des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts.

Toute délibération du Conseil d'administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la remise par le Comité compétent de ses recommandations ou propositions.

Cette consultation des Comités ne peut avoir pour objet de leur déléguer les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'administration par la loi ou les statuts.

Le Conseil d'administration, instance collégiale, a l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Les membres du Conseil d'administration exercent leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme.

- Loyauté et bonne foi :

Les membres du Conseil d'administration 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, chaque membre du Conseil d'administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

- Professionnalisme et implication :

Les membres du Conseil d'administration :

- s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,
- doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'administration et des Comités dont ils sont membres,
- s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,
- sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'administration en toute connaissance de cause.

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé :

- une obligation d'information sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration ou de la direction générale à la Société ou à l'une de ses filiales,
- la constitution de comités qui l'assistent,
- l'adoption de règles de gouvernement d'entreprise,
- la conclusion d'une convention de prestations de services entre la Société et la société Foncia, filiale de Foncia Groupe. Cette convention a fait l'objet d'avenants (voir section « Contrats importants et opérations avec des apparentés »).

## Comités spécialisés

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

- Comité d'investissement

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

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

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

- Comité d'audit et de suivi des risques

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

Jusqu'au 2 septembre 2008, les fonctions du Comité d'Audit ont été exercées par le Conseil d'administration. Depuis cette date, 3 membres ont été nommés pour exercer lesdites fonctions : François Lepicard, Jacques Soyer et Olivier Froc.

- 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 de Foncia 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 2009.

### Rémunération du Conseil d'administration

Il appartient à l'assemblée générale des actionnaires de la Société d'allouer aux membres du Conseil d'administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle. Dans un tel cas, le Conseil d'administration répartit, librement, après avis du Comité compétent, cette

rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à certains de ses membres ; dans ce cas, ces rémunérations sont soumises à la procédure d'approbation des conventions réglementées.

Hormis dans le cadre d'un contrat de travail conclu dans les conditions légales, aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du 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.

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

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

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

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

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

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet

social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires.

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

### Cumul des mandats

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

### Autres mandats sociaux d'Ovalto Investissement, Administrateur de Terreis

En cours :

- membre du Conseil de Surveillance de YB Holding
- membre du Conseil de Surveillance de Louise Entreprises.

Echus au cours des cinq derniers exercices :

- membre du Conseil de Surveillance de Climat Holding

### Rémunération des dirigeants

Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Directeur Général. Cette rémunération peut être fixe et/ou proportionnelle.

Synthèse des rémunérations

	2008	2009
<b>Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'Administration</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	176 653	176 653
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
<b>Fabrice Paget-Domet, Directeur général</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	40 500	81 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	NA	NA

---

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES

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

### **Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions**

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

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

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

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

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

Il n'existe aucune catégorie d'actions privilégiées.

### **Modification des droits des actionnaires**

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

### **Assemblées générales**

- Convocation

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

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

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

- Ordre du jour

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

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

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

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

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

- Accès aux Assemblées - Pouvoirs

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

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

Un actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire.

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 émarginée 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 n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires qui ont été reçus par la Société dix jours au moins avant la 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, bénéfiques 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 49,75% du capital et sont présumés agir de concert selon les dispositions de l'article L.233-10 II 1° du Code de commerce.

### **Franchissements de seuils légaux**

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

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

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

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

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

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

### **Stipulations particulières régissant les modifications du capital social**

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

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

### Relations avec le Groupe Foncia

En complément des informations relatives aux Risques de dépendance à l'égard de certains locataires (page 31) et aux Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Foncia (page 34), la Société précise qu'au titre de l'exercice écoulé, Foncia :

- est locataire à hauteur de 57,5 % des loyers quittancés
- a agi en tant qu'intermédiaire dans 4 opérations d'investissement sur les 15 réalisées en 2009.

La rémunération d'apporteur d'affaires de Foncia est fixée selon un barème des prix d'acquisition hors droits fixé par convention dont un résumé figure dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.

Foncia demeure en revanche l'unique gestionnaire des biens immobiliers de Terreïs.

Enfin, s'agissant de la commercialisation des immeubles appartenant à Terreïs Valorisation, elle est généralement confiée aux filiales du groupe Foncia.

### Risque de taux

En complément des informations sur le Financement et l'Evolution de la dette (page 15) et sur les Risques liés au niveau des taux d'intérêt (page 35), la Société précise que la ligne de crédit à taux fixe de 40 millions d'euros a été étendue à 65 millions d'euros à compter d'avril 2010, pour une durée d'un an, au taux de 1,80 %.

Au titre de l'année 2009, le groupe Terreïs a eu recours à des instruments financiers uniquement pour transformer des emprunts souscrits à taux variable en taux fixe :

(en K€)	Actifs Financiers (A)		Passifs financiers (B)		Exposition nette avant couverture (C) = (A) - (B)		Instruments de couverture de taux (D)		Exposition nette après couverture (E) = (C) + (D)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	2 769,8		42 762,8	2 824,7	-39 993,0	-2 824,7	-2 824,7	2 824,7	-42 817,7	
De 1 à 5 ans			12 490,0	12 691,6	-12 490,0	-12 691,6	-12 691,6	12 691,6	-25 181,6	
Plus de 5 ans			60 918,6	42 785,1	-60 918,6	-42 785,1	-42 785,1	42 785,1	-103 703,7	
Total	2 769,8		116 171,4	58 301,4	-113 401,6	-58 301,4	-58 301,4	58 301,4	-171 703,0	

### Activité du premier trimestre 2010 (publié le 27 avril 2010)

Les revenus locatifs de Terreïs au premier trimestre 2010 s'élèvent à 4,7 M€, en progression de 67,7% par rapport au premier trimestre 2009. L'essentiel de cette augmentation provient des acquisitions réalisées en 2009. Le seul effet des indexations et renégociations de loyers au cours des douze derniers mois a contribué à cette hausse à hauteur de 3,6%.

### Relations avec Roques

En complément de l'information relative à la Mission d'Asset Management avec Roques (page 38), il est précisé qu'il n'y a aucun risque de dépendance opérationnelle à l'égard de cette Société qui agit en qualité de prestataire de services de Terreïs Valorisation dont l'activité est accessoire pour Terreïs.

### Changement de la situation financière ou commerciale

Il n'y a aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe Terreïs depuis la fin du dernier exercice.

### Risque de liquidité

En complément de l'information sur le Risque de liquidité (page 35), la Société précise qu'elle a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et qu'elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

---

Pour mémoire, l'essentiel des investissements réalisés en 2009 a concerné des actifs parisiens loués à une diversité de locataires. Aussi, la répartition des loyers a été significativement modifiée par rapport à ce qu'elle était en 2008 :

- la part de loyers provenant d'actifs situés à Paris représente désormais 50% du total des loyers perçus (vs 31% un an plus tôt) ;
- le groupe Foncia représente 41,6% des loyers quittancés au premier trimestre 2010, contre 57,5% sur l'ensemble de l'année 2009.

Depuis le début de l'année, Terreïs est resté attentif aux opportunités d'acquisition d'actifs de qualité, considérant que la conjoncture reste propice en termes de conditions d'emprunt. L'étude des dossiers a ainsi débouché sur la signature, en avril, de promesses concernant sept actifs pour un engagement total de 55 M€ et un rendement instantané attendu de 7,4%. Elles concernent six actifs parisiens (pour 54 M€) loués à des signatures de premier plan (Société Générale, Eaux de Paris...) et un actif en Province loué au groupe Foncia.

Les promesses devraient se concrétiser dans les trois mois qui viennent, et seront financées par recours à l'endettement bancaire, dont les conditions sont en cours de négociation.

Terreïs entend continuer à tirer parti des bonnes conditions de financement actuelles et du soutien de son actionnaire de référence pour développer son patrimoine dans le respect des stricts critères de rentabilité et de qualité des dossiers qui lui sont présentés.

---

# 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.

## La composition, la préparation et l'organisation des travaux du Conseil d'Administration

### Composition

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

- Monsieur Jacky Lorenzetti, Président
- Monsieur Fabrice Paget-Domet, Directeur Général
- Monsieur François Lepicard
- Monsieur Jacques Soyer
- Monsieur Hervé Arditty
- Monsieur Olivier Froc
- Madame Michelle Pédet
- Monsieur Emmanuel Pineau
- La Société Ovalto Investissement, représentée par Monsieur Jacques Ferran

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

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

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

Les deux administrateurs qui remplissent ces conditions sont Jacques Soyer et Hervé Arditty. Ils respectent les critères d'indépendance tels que préconisés par le rapport Bouton.

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

### Modalités d'organisation et de fonctionnement

Le fonctionnement du Conseil est régi par une charte de gouvernement d'entreprise adoptée par un Conseil d'Administration du 29 septembre 2006 dont les caractéristiques sont rappelées dans le document de référence.

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 2009

Le Conseil d'Administration s'est réuni trois (3) fois en 2009.

Les Commissaires aux comptes, dûment convoqués, étaient présents lors des séances où l'arrêté des comptes semestriels et annuels figurait à l'ordre du jour.

Outre les sujets récurrents relevant du Conseil d'Administration (arrêté des comptes annuels et semestriels, approbation des conventions réglementées, convocation de l'Assemblée Générale...), l'ordre du jour de ces réunions a notamment inclus en 2009 :

- un examen des projets d'investissements et de leur financement à partir des comptes rendus du comité d'investissement ;
- examen des projections 2009 et 2010 des comptes de résultat de Terreïs Valorisation et de la consistance du stock.

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

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

### **Comités spécifiques**

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

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

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

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

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

Ses membres, tous administrateurs, sont François Lepicard, Olivier Froc et Jacques Soyer.

Sa mission consiste à assister le Conseil dans :

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

En dehors des travaux découlant de la mission ci-dessus détaillée, le Comité d'Audit s'est penché sur le dispositif mis en place aux fins de s'assurer de la conformité des clauses des baux.

Il s'est réuni quatre fois durant l'année 2009. Il a notamment entendu le compte rendu des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission d'audit sur les comptes annuels et semestriels.

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

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

Le Conseil d'Administration du 13 mai 2008 a renouvelé le mandat du Directeur Général de Fabrice

Paget-Domet pour la durée de son mandat d'administrateur sous réserve du maintien de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de la Société.

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

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

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

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

Les recommandations AFEP-MEDEF concernant cette rubrique ont été actualisées le 6 octobre 2008.

Les principales recommandations sont les suivantes :

- non cumul d'un contrat de travail avec un mandat social ;
- mettre un terme aux indemnités de départ abusives ;
- renforcer l'encadrement des régimes de retraite complémentaire ;
- fixer des règles complémentaires pour les stock-options et l'attribution d'actions soumise à des règles de performance ;
- améliorer la transparence sur tous les éléments de la rémunération individuelle des dirigeants ;
- effectuer un suivi des recommandations.

Dans le cas de Terreïs, seul le Directeur Général, Fabrice Paget-Domet, perçoit une rémunération. Celle-ci a été votée par le Conseil d'Administration du 13 mai 2008 qui a déterminé une rémunération annuelle fixe brute. Il n'est pas stipulé de rémunération variable ni d'avantages particuliers notamment en matière de retraite.

Fabrice Paget-Domet et Emmanuel Pineau ont bénéficié de l'attribution d'actions gratuites dans le cadre de la décision du Conseil du 13 mai 2008 dont il est rendu compte dans le rapport de gestion.

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 2009 élaboré par la Direction présente le détail des rémunérations des mandataires sociaux selon les recommandations AFEP-MEDEF.

### **Procédure de contrôle interne et de gestion des risques**

La Société a retenu la définition du Committee of Sponsoring Organisations (COSO) qui est la plus communément admise sur le plan international :

« Le contrôle interne est un processus mis en œuvre par la Direction Générale, la hiérarchie et le personnel d'une entreprise, destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Réalisation et optimisation des opérations,
- Fiabilité des informations financières,
- Conformité aux lois et aux réglementations en vigueur ».

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

#### ***Traitant du bail commercial :***

Code du Commerce :

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

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

#### ***Traitant de l'organisation de la copropriété :***

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

Décret 67-223 du 17 mars 1967

#### ***Traitant de la publicité foncière :***

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

### **Fonctionnement de la Société**

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

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

La gestion des baux est assurée par un collaborateur qualifié.

En outre, la société a fonctionné dans le cadre de délégations formalisées et appropriées :

- Pour la gestion des biens immobiliers confiés à Foncia S.A. ;
- Pour le traitement de l'information comptable et financière confiée à Ovalto Investissement ;

- Pour le traitement de l'information juridique confiée à Foncia Groupe ;
- Pour la formalisation des acquisitions confiée à un office notarial.

Des conventions matérialisent ces délégations.

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.

### **Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative**

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles, filiales de Foncia S.A. dans le cadre de la convention de prestations de services signée entre Foncia S.A. et Terreïs décrite dans le document de référence.

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

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

---

## Risques juridiques et contentieux

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

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

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

## Procédures comptables et financières

Il est rappelé que le traitement de l'information comptable et financière est assuré par Ovalto Investissement. Dans ce cadre, les données comptables relatives à la gestion des biens sont transmises trimestriellement par les gérants d'immeubles au service comptable concerné qui assure la production des comptes sociaux et consolidés de la Société.

Les états financiers de la Société sont préparés en conformité avec les règles et principes français.

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 comptes sociaux et consolidés sont revus semestriellement (examen limité) et annuellement (audit) par les Commissaires aux comptes.

Ils sont également examinés par le Comité d'Audit.

## La communication financière

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

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

La Société établit chaque année un document de référence.

---

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société 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 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

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

## **Autres informations**

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

Fait à Paris, le 16 avril 2010  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC Baker Tilly

Hélène LEROY

Pierre FAUCON Christian ALIBAY

---

# 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 ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

## **Absence d'avis de convention (et d'engagement)**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement conclus au cours de l'exercice et soumis aux dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

## **Conventions et engagements approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

### **1) Convention d'animation avec OVALTO INVESTISSEMENT**

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

Les missions sont conduites par OVALTO INVESTISSEMENT avec l'assistance de son comité stratégique. La convention est conclue pour une durée indéterminée à compter du 29 décembre 2006, et ne fait l'objet d'aucune rémunération.

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

### **2) Convention avec Madame Françoise LORENZETTI**

Votre Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2008 a autorisé votre société à acquérir auprès de Madame Françoise LORENZETTI des locaux commerciaux sis 45 et 47, rue de Chabrol à PARIS (75010), moyennant un prix de 2.839.225 euros.

Madame Françoise LORENZETTI représentait la SA OVALTO INVESTISSEMENT au Conseil d'administration de la SA TERREÏS au moment de la conclusion de la convention.

Cette acquisition a été actée le 12 février 2009.

### **3) Convention de prestations de services avec FONCIA SA**

Une convention de prestations de services a été conclue entre FONCIA SA et TERREÏS en date du 29 septembre 2006. Elle avait fait l'objet de 2 avenants en 2008, et a fait l'objet d'un nouvel avenant en 2009.

La société FONCIA SA assure pour le compte de la société TERREÏS la gestion opérationnelle des actifs (recherche des acquisitions), la gestion technique et la gestion locatives et comptable des loyers et des charges (gérance des immeubles) et des prestations d'ordre juridique.

---

Par cette convention, la société FONCIA SA confie à TERREIS la gestion des baux commerciaux des filiales et agences du GROUPE FONCIA dont TERREIS n'est pas propriétaire.

En contrepartie TERREIS versera à FONCIA SA une rémunération de :

- 2% du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés dans le cadre des mandats de gestion concernant un bien loué à une société du Groupe Foncia
- 2% à 5% du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés dans les autres cas en fonction de la complexité de la gestion et du nombre de lots quittancés par immeuble
- 5 % de la valeur des acquisitions présentées par FONCIA inférieures à 500.000 €
- 3 % de la valeur des acquisitions comprises entre 1.000.000 € et 3.000.000 €
- 2 % de la valeur des acquisitions comprises entre 3.000.000 € et 10.000.000 €
- 1,50 % de la valeur des acquisitions supérieures à 10.000.000 €
- Depuis le 1er janvier 2008, dix-sept mille euros (17.000 euros) par an au titre des prestations juridiques.

Depuis le 1er janvier 2008, la société FONCIA rémunère la gestion des baux commerciaux dix-sept mille euros (17.000 euros) euros par an. Cette prestation s'est terminée le 30 septembre 2009.

Cette convention est conclue pour une durée de 10 ans à compter du 1er octobre 2006, renouvelable tacitement.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 29 septembre 2006, son premier avenant le 10 mars 2008 et son deuxième avenant le 13 mai 2008.

Le montant constaté en charges, au cours de l'exercice, s'élève à 194.912,08 € au titre de la gestion et des prestations juridiques.

Le montant constaté en produits, au cours de l'exercice, s'élève à 14.200 euros au titre de la gestion des baux.

Les commissions sur acquisitions se sont élevées à 490.458,18 euros HT.

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.

Fait à Paris, le 16 avril 2010  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC Baker Tilly

Hélène LEROY

Pierre FAUCON Christian ALIBAY

---

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

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

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

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

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

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

Celle-ci peut avoir une double origine :

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

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

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

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

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

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

Pour ses travaux BNP Paribas Real Estate a facturé 96.780 d'honoraires HT (contre 63.400 € en 2008).

**EXPERTISE**
**TERREIS - Valeurs actualisées au 31/12/2009**

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/09	Rendt sur loyer constaté
01210	FERNEY VOLTAIRE	Bureaux	28/12/2012	204 m <sup>2</sup>	51 455,09 €	<b>500 000 €</b>	9,69%
04260	FOUX D'ALLOS	LCO	9 ans	30 m <sup>2</sup>	12 736,00 €	<b>65 000 €</b>	18,45%
06220	VALLAURIS	LCO	31/10/2015	130 m <sup>2</sup>	35 136,00 €	<b>385 000 €</b>	8,59%
07500	GUILHERAND	Bureaux	11/05/2015	361 m <sup>2</sup>	26 691,36 €	<b>264 000 €</b>	9,52%
13001	MARSEILLE	Bureaux	03/08/2009	513 m <sup>2</sup>	31 608,89 €	<b>505 000 €</b>	5,89%
13006	MARSEILLE	Bureaux	31/03/2014	636 m <sup>2</sup>	73 640,96 €	<b>956 000 €</b>	7,25%
13001	MARSEILLE	LCO et bureaux	30/04/2018	174 m <sup>2</sup>	19 000,00 €	<b>286 000 €</b>	7,57%
13100	AIX EN PROVENCE	LCO	13/10/2014	69 m <sup>2</sup>	25 407,00 €	<b>275 000 €</b>	8,70%
14000	CAEN	LCO et bureaux	31/12/2014	447 m <sup>2</sup>	181 172,41 €	<b>1 726 000 €</b>	9,88%
14800	DEAUVILLE	Appartement	04/08/2007	92 m <sup>2</sup>	17 000,00 €	<b>314 000 €</b>	5,10%
14800	DEAUVILLE	Appartement		90 m <sup>2</sup>	16 200,00 €	<b>277 000 €</b>	5,51%
26500	BOURG LES VALENCE	LCO	14/04/2010	28 m <sup>2</sup>	3 360,00 €	<b>36 000 €</b>	8,79%
28000	CHARTRES	LCO	31/08/2016	316 m <sup>2</sup>	34 662,86 €	<b>397 000 €</b>	8,22%
29200	BREST	LCO + bureaux + parkings (Pk)	31/12/2014	378 m <sup>2</sup>	87 770,64 €	<b>932 000 €</b>	8,87%
29200	BREST	Bureaux	16/07/2015	281 m <sup>2</sup>	48 885,72 €	<b>416 000 €</b>	8,37%
30000	NIMES	LCO et bureaux	06/10/2013	50 m <sup>2</sup>	10 981,00 €	<b>125 000 €</b>	8,27%
30000	NIMES	LCO + loc prof		1 806 m <sup>2</sup>	160 755,00 €	<b>2 255 000 €</b>	6,71%
30000	NIMES	LCO	31/03/2015	96 m <sup>2</sup>		<b>183 000 €</b>	0,00%
30000	NIMES	LCO	13/08/2007	216 m <sup>2</sup>	67 825,00 €	<b>964 000 €</b>	6,63%
30000	NIMES	Bureaux	30/09/2010	258 m <sup>2</sup>	36 808,08 €	<b>484 000 €</b>	7,16%
30000	NIMES	LCO	30/04/2012	203 m <sup>2</sup>	98 355,60 €	<b>1 268 000 €</b>	7,30%
30000	NIMES	LCO	19/11/2015	58 m <sup>2</sup>	10 551,00 €	<b>139 000 €</b>	7,15%
30240	LE GRAU DU ROI	Bureaux	27/07/2015	73 m <sup>2</sup>	39 149,72 €	<b>349 000 €</b>	10,56%
31000	TOULOUSE	Appartement + Pk	25/10/2013	23 m <sup>2</sup>	7 877,00 €	<b>79 000 €</b>	9,39%
31000	TOULOUSE	Appartement + Pk	09/01/2014	50 m <sup>2</sup>	12 451,62 €	<b>148 000 €</b>	7,92%
31000	TOULOUSE	LCO	31/12/2014	116 m <sup>2</sup>	30 603,45 €	<b>354 000 €</b>	8,14%
31000	TOULOUSE	Appartement + Pk	31/12/2014	30 m <sup>2</sup>	11 140,00 €	<b>96 000 €</b>	10,93%
31000	TOULOUSE	Bureaux	17/07/2012	50 m <sup>2</sup>	10 473,00 €	<b>124 000 €</b>	7,95%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/09	Rend sur loyer constaté
31000	TOULOUSE	Bureaux	30/09/2012	33 m <sup>2</sup>	9 195,00 €	<b>98 000 €</b>	8,83%
33000	BORDEAUX	LCO et bureaux	13/01/2008	523 m <sup>2</sup>	66 278,56 €	<b>933 000 €</b>	6,69%
33000	BORDEAUX	LCO et bureaux	19/10/2014	835 m <sup>2</sup>	141 448,72 €	<b>1 751 000 €</b>	7,61%
33120	ARCACHON	LCO et bureaux	18/03/2016	145 m <sup>2</sup>	48 481,12 €	<b>508 000 €</b>	8,99%
33700	MERIGNAC	LCO et bureaux	24/06/2010	118 m <sup>2</sup>	46 688,52 €	<b>433 000 €</b>	10,15%
33700	MERIGNAC	LCO		115 m <sup>2</sup>	19 000,00 €	<b>217 000 €</b>	10,15%
33700	MERIGNAC						
33700	MERIGNAC	LCO	31/08/2008	25 m <sup>2</sup>	7 150,00 €	<b>82 000 €</b>	8,21%
34000	MONTPELLIER	LCO	1/5/2014 19/03/1911	261 m <sup>2</sup>	16 000,00 €	<b>284 000 €</b>	5,30%
		Garage			5 580,52 €		
34000	MONTPELLIER	LCO	10/08/2009	120 m <sup>2</sup>	40 000,00 €	<b>512 000 €</b>	7,36%
		Restaurant	10/08/2018	360 m <sup>2</sup>	60 000,00 €	<b>804 000 €</b>	7,03%
34300	LE CAP D AGDE	LCO	14/06/2015	54 m <sup>2</sup>	40 037,00 €	<b>385 000 €</b>	9,79%
38200	VIENNE	Bureaux 1er étage	03/08/2009	358 m <sup>2</sup>	21 072,44 €	<b>324 000 €</b>	6,12%
38200	VIENNE	LCO et bureaux	03/08/2009	128 m <sup>2</sup>	12 643,44 €	<b>145 000 €</b>	8,21%
38300	BOURGOIN JALLIEU	LCO	03/08/2009	204 m <sup>2</sup>	14 750,72 €	<b>169 000 €</b>	7,52%
44600	ST NAZAIRE	Bureaux	31/03/2015	66 m <sup>2</sup>	12 678,36 €	<b>156 000 €</b>	7,65%
44000	NANTES	Bureaux	28/01/2008	261 m <sup>2</sup>	27 616,04 €	<b>356 000 €</b>	7,30%
45000	ORLEANS	LCO	30/06/2008	66 m <sup>2</sup>	13 235,16 €	<b>251 000 €</b>	7,35%
45100	ORLEANS	LCO et bureaux	31/12/2009	397 m <sup>2</sup>	39 359,56 €	<b>457 000 €</b>	7,42%
45502	GIEN	LCO	03/08/2009	90 m <sup>2</sup>	5 268,16 €	<b>64 000 €</b>	8,09%
56100	LORIENT	LCO + loc prof + logement	18/09/2014	639 m <sup>2</sup>	82 810,82 €	<b>1 095 000 €</b>	7,12%
59000	LILLE	LCO	27/06/2009	17 m <sup>2</sup>	2 531,76 €	<b>43 000 €</b>	8,76%
59000	LILLE	LCO et bureaux	03/08/2009	150 m <sup>2</sup>	37 000,00 €	<b>430 000 €</b>	8,10%
63000	CLERMONT FERRAND	LCO + bureaux+habitation		1 936 m <sup>2</sup>	307 091,96 €	<b>3 760 000 €</b>	7,69%
64000	PAU	Appartement et bureaux	09/02/2012	98 m <sup>2</sup>	14 505,25 €	<b>144 000 €</b>	9,49%
64200	BIARRITZ	LCO	31/12/2014	216 m <sup>2</sup>	30 603,45 €	<b>347 000 €</b>	8,30%
64400	OLORON STE MARIE	LCO	31/12/2013	125 m <sup>2</sup>	21 081,45 €	<b>229 000 €</b>	8,67%
66000	PERPIGNAN	Bureaux	27/06/2015	191 m <sup>2</sup>	36 033,32 €	<b>385 000 €</b>	8,81%
67000	STRASBOURG	Bureaux	03/08/2009	753 m <sup>2</sup>	75 861,24 €	<b>998 000 €</b>	8,02%
67000	STRASBOURG	Bureaux	27/05/2011	657 m <sup>2</sup>	80 743,96 €	<b>924 000 €</b>	8,23%
67100	STRASBOURG	Bureaux	26/06/2012	447 m <sup>2</sup>	70 821,96 €	<b>795 000 €</b>	8,39%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/09	Rendt sur loyer constaté
69002	LYON	Bureaux	06/10/2012	654 m <sup>2</sup>	100 495,65 €	<b>1 213 000 €</b>	7,80%
69002	LYON	LCO	25/04/2015	59 m <sup>2</sup>	30 682,56 €	<b>356 000 €</b>	8,12%
74500	MEMISES	LCO	31/12/2014	23 m <sup>2</sup>	2 937,93 €	<b>31 000 €</b>	8,92%
74100	ANNEMASSE	Bureaux	14/03/2008	30 m <sup>2</sup>	4 501,24 €	<b>45 000 €</b>	9,42%
74100	ANNEMASSE	Bureaux	14/06/2009	38 m <sup>2</sup>	5 500,00 €	<b>56 000 €</b>	9,25%
74140	DOUVAINE	LCO et habitations	04/03/2013	161 m <sup>2</sup>	37 589,20 €	<b>385 000 €</b>	9,19%
74200	THONON-LES-BAINS	LCO et bureaux	31/12/2009	525 m <sup>2</sup>	66 164,28 €	<b>714 000 €</b>	8,73%
75009	PARIS	Bureaux	31/12/2015	148 m <sup>2</sup>	66 036,00 €	<b>942 000 €</b>	6,60%
75014	PARIS	Bureaux	11/02/2011	318 m <sup>2</sup>	83 626,65 €	<b>1 068 000 €</b>	7,37%
75017	PARIS	Bureaux	21/02/2014	418 m <sup>2</sup>	105 764,00 €	<b>1 356 000 €</b>	7,34%
75018	PARIS	Bureaux	31/12/2013	1 143 m <sup>2</sup>	418 988,80 €	<b>5 488 000 €</b>	7,19%
75018	PARIS	Pk	01/11/2056				
75008	PARIS	Bureaux	30/11/2009	280 m <sup>2</sup>	183 677,72 €	<b>2 730 000 €</b>	6,34%
75009	PARIS	LCO +bureaux + Pk	31/07/2014	2 357 m <sup>2</sup>	830 788,60 €	<b>13 211 000 €</b>	5,92%
75014	PARIS	LCO	31/12/2008	202 m <sup>2</sup>	125 000,00 €	<b>1 840 000 €</b>	6,40%
76000	LE HAVRE	LCO et bureaux	01/08/2013	47 m <sup>2</sup>	4 378,24 €	<b>45 000 €</b>	9,16%
77700	BAILLY ROMAINVILLIERS	LCO	03/08/2009	136 m <sup>2</sup>	53 310,20 €	<b>450 000 €</b>	7,53%
78100	ST GERMAIN EN LAYE	LCO et bureaux	30/09/2009	215 m <sup>2</sup>	79 654,24 €	<b>1 040 000 €</b>	7,24%
78500	SARTROUVILLE	LCO et bureaux	30/06/2011	175 m <sup>2</sup>	32 936,76 €	<b>340 000 €</b>	9,12%
78500	SARTROUVILLE	LCO et bureaux	30/06/2011	392 m <sup>2</sup>	83 504,36 €	<b>1 006 000 €</b>	7,82%
78700	CONFLANS STE HONORINE	LCO	22/02/2008	203 m <sup>2</sup>	22 092,84 €	<b>227 000 €</b>	9,16%
82000	MONTAUBAN	LCO	03/08/2009	113 m <sup>2</sup>	14 750,68 €	<b>139 000 €</b>	8,81%
83140	SIX FOURS	LCO + Pk	30/11/2017	190 m <sup>2</sup>	39 957,00 €	<b>459 000 €</b>	8,20%
83140	SIX FOURS	LCO	31/10/2011	106 m <sup>2</sup>	24 900,00 €	<b>277 000 €</b>	8,46%
83000	TOULON	Bureaux	30/06/2016	2 510 m <sup>2</sup>	259 971,00 €	<b>3 554 000 €</b>	6,89%
83270	SAINT CYR SUR MER	Bureaux	20/05/2011	85 m <sup>2</sup>	9 132,28 €	<b>103 000 €</b>	8,35%
83400	HYERES	LCO	08/09/2014	74 m <sup>2</sup>	25 054,00 €	<b>264 000 €</b>	8,94%
83420	CROIX VALMER	LCO	09/04/2012	31 m <sup>2</sup>	8 994,00 €	<b>101 000 €</b>	8,39%
83240	CAVALAIRE	LCO	31/03/2015	54 m <sup>2</sup>	19 529,65 €	<b>233 000 €</b>	7,89%
84000	AVIGNON	LCO et bureaux	18/12/2016	714 m <sup>2</sup>	80 846,65 €	<b>1 174 000 €</b>	6,48%
86000	POITIERS	LCO et bureaux	31/12/2006	356 m <sup>2</sup>	79 512,00 €	<b>777 000 €</b>	9,64%
92130	ISSY LES MOULINEAUX	LCO	31/12/2010	45 m <sup>2</sup>	14 213,04 €	<b>176 000 €</b>	7,60%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/09	Rendit sur loyer constaté
92200	NEUILLY/SEINE	Bureaux	31/12/2011	73 m <sup>2</sup>	34 248,50 €		
			31/08/2007	168 m <sup>2</sup>	65 111,89 €		
			30/09/2017	216 m <sup>2</sup>	86 143,20 €		
				<b>457 m<sup>2</sup></b>	<b>185 503,59 €</b>	<b>2 580 000 €</b>	6,77%
92160	ANTONY	Boutique	03/08/2009	120 m <sup>2</sup>	42 888,92 €	<b>498 000 €</b>	8,11%
92160	ANTONY	Bureaux	30/09/2014	10 749 m <sup>2</sup>	2 802 996,77 €	<b>37 481 000 €</b>	7,04%
92340	BOURG LA REINE	Bureaux	31/03/2009	813 m <sup>2</sup>	188 261,52 €	<b>2 226 000 €</b>	7,96%
92500	RUEIL MALMAISON	LCO et bureaux	31/03/2013	374 m <sup>2</sup>	111 098,88 €	<b>1 399 000 €</b>	7,48%
93160	NOISY LE GRAND	Bureaux + 25 emplacements stationnements	31/10/2015	660 m <sup>2</sup>	49 460,35 €	<b>706 000 €</b>	6,60%
94190	VILLENEUVE ST GEORGES	Bureaux et habitations	01/04/2010	361 m <sup>2</sup>	33 348,96 €	<b>396 000 €</b>	7,93%
95150	TAVERNY	Bureaux	28/02/2012	450 m <sup>2</sup>	62 453,08 €	<b>675 000 €</b>	8,71%
30159	HANOVRE Allemagne	LCO + bureaux + Pk		455 m <sup>2</sup>	50 140,00 €	<b>713 000 €</b>	6,62%
63000	CLERMONT FERRAND	LCO	31/08/2017	200 m <sup>2</sup>	37 000,00 €	<b>482 000 €</b>	7,23%
65170	St LARY	Agence	30/11/2017	139 m <sup>2</sup>	22 328,00 €	<b>236 000 €</b>	8,91%
63000	CLERMONT FERRAND	LCO		448 m <sup>2</sup>	33 259,90 €	<b>420 000 €</b>	7,46%
47000	AGEN	LCO		158 m <sup>2</sup>	31 794,91 €	<b>343 000 €</b>	8,73%
17000	LA ROCHELLE	Agence	31/07/2010	414 m <sup>2</sup>	35 661,57 €	<b>437 000 €</b>	7,68%
22700	PERROS GUIRREC	Agence	28/05/2017	102 m <sup>2</sup>	27 639,25 €	<b>277 000 €</b>	9,40%
92320	CHATILLON	Agence	09/06/2017	165 m <sup>2</sup>	39 521,00 €	<b>520 000 €</b>	7,16%
73200	ALBERTVILLE	Agence	15/06/2017	2 263 m <sup>2</sup>	93 405,12 €	<b>937 000 €</b>	9,39%
33000	BORDEAUX	LCO	28/02/2010	109 m <sup>2</sup>	18 492,00 €	<b>237 000 €</b>	7,35%
42000	ST ETIENNE	Agence	31/08/2013	616 m <sup>2</sup>	31 205,00 €	<b>488 000 €</b>	6,02%
73590	CREST VOLAND	Agence	20/07/2017	72 m <sup>2</sup>	21 218,00 €	<b>256 000 €</b>	7,80%
56340	CARNAC	Agence	31/12/2016	207 m <sup>2</sup>	28 541,44 €	<b>331 000 €</b>	8,12%
75010	PARIS	Bureaux		1 296 m <sup>2</sup>	336 410,00 €	<b>5 105 000 €</b>	6,21%
		Bureaux		1 777 m <sup>2</sup>	540 293,00 €	<b>7 366 000 €</b>	6,91%
		Bureaux		2 862 m <sup>2</sup>	837 433,00 €	<b>11 578 000 €</b>	6,81%
38200	VIENNE	LCO	31/12/2013	137 m <sup>2</sup>	21 206,00 €	<b>268 000 €</b>	7,45%
						<b>146 736 000 €</b>	

Fait à Levallois,

Renaud Leconte  
Directeur du Département

Didier Louge  
Directeur Général

Acquisitions 2009 – valeurs réévaluées par commune suivant expertise BNP PARIBAS REAL ESTATE

Commune	Surface	Loyer/VL	Valeur Vénale	Taux de rendement droits inclus
CHARTRES	3 035 m <sup>2</sup>	814 181 €	10 000 000 €	7,67%
AMIENS	68 m <sup>2</sup>	20 250 €	245 000 €	7,78%
BORDEAUX	236 m <sup>2</sup>	38 000 €	507 000 €	7,06%
STRASBOURG	229 m <sup>2</sup>	39 000 €	410 000 €	8,96%
CANNES	133 m <sup>2</sup>	40 010 €	525 000 €	7,18%
NICE	346 m <sup>2</sup>	140 300 €	1 850 000 €	7,14%
ANNECY	264 m <sup>2</sup>	40 300 €	457 000 €	8,30%
GRENOBLE	527 m <sup>2</sup>	82 000 €	860 000 €	8,98%
LYON	450 m <sup>2</sup>	86 159 €	950 000 €	8,54%
NANCY	240 m <sup>2</sup>	35 400 €	471 000 €	7,08%
ROUEN	165 m <sup>2</sup>	27 000 €	315 000 €	8,07%
VERSAILLES	152 m <sup>2</sup>	33 250 €	430 000 €	7,28%
ANGERS	671 m <sup>2</sup>	104 253 €	1 405 000 €	6,99%
AGDE	64 m <sup>2</sup>	19 000 €	169 000 €	10,59%
CLUSES	180 m <sup>2</sup>	26 952 €	285 000 €	8,90%
TOULOUSE	79 m <sup>2</sup>	26 348 €	230 000 €	10,79%
ANNEMASSE	39 m <sup>2</sup>	9 670 €	92 000 €	9,90%
AULNAY	41 m <sup>2</sup>	7 000 €	80 000 €	8,24%
BREST	362 m <sup>2</sup>	33 672 €	412 000 €	7,70%
BAYONNE	88 m <sup>2</sup>	12 000 €	138 000 €	8,19%
CAEN	375 m <sup>2</sup>	53 500 €	546 000 €	9,23%
CHATELLERAULT	82 m <sup>2</sup>	13 000 €	122 000 €	10,03%
COLOMIERS	71 m <sup>2</sup>	7 500 €	92 000 €	7,68%
LEVALLOIS	99 m <sup>2</sup>	20 807 €	343 000 €	5,71%
LORIENT	73 m <sup>2</sup>	9 800 €	116 000 €	7,96%
BEZIERS	115 m <sup>2</sup>	23 790 €	275 000 €	8,15%
PARIS	14 633 m <sup>2</sup>	6 785 265 €	120 315 000 €	5,31%
			141 640 000 €	

---

## DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

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

<b>Thème</b>	<b>Date de Publication</b>	<b>Support</b>
Chiffre d'affaires du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2008	21.01.2009	Communiqué de presse
Résultats 2008	06.03.2009	Communiqué de presse
Avis de réunion	08.04.2009	BALO
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2009	21.04.2009	Communiqué de presse
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale	27.04.2009	Communiqué de presse
Avis de convocation	27.04.2009	BALO
Avis de convocation	27.04.2009	Le Quotidien Juridique
Rapport financier annuel	29.04.2009	Communiqué de presse
Descriptif du programme de rachat d'actions	14.05.2009	Communiqué de presse
Publication des droits de vote	15.05.2009	Le Quotidien Juridique
Approbation sans modification des comptes	01.06.2009	BALO
Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	21.07.2009	Communiqué de presse
Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2009	31.08.2009	Communiqué de presse
Mise à disposition du rapport financier semestriel	31.08.2009	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	20.10.2009	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2009	21.01.2010	Communiqué de presse
Résultats 2009	19.03.2010	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010	27/04/2010	Communiqué de presse

---

## DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur, ainsi que la charte de gouvernance peuvent être consultés au lieu de direction administrative de la Société à Antony (92160) – 13, avenue Lebrun.

En application de l'article 28 du règlement n°089/2004 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 2007, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2007 n°08-062 enregistré auprès de l'AMF le 30 mai 2008.
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2008 n°09-060 enregistré auprès de l'AMF le 3 juillet 2009.

---

## RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

Le Commissariat aux comptes est assuré par les Sociétés SOFIDEEC BAKER TILLY et REVISION CONSEIL AUDIT dont les mandats viendront à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Commissaires aux comptes titulaires :

REVISION CONSEIL AUDIT  
Représentée par Hélène LEROY  
4, rue Brunel  
75017 PARIS

Date de nomination : 29 septembre 2006

SOFIDEEC BAKER TILLY  
Représentée par Christian ALIBAY et Pierre FAUCON  
138, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

Date de nomination : 17 avril 2000

Commissaires aux comptes suppléants :

Jérôme MORIN  
1, rue du Printemps  
75017 PARIS

Date de nomination : 29 septembre 2006

DELOITTE & ASSOCIES  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 17 avril 2000

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

Montant HT en €	SOFIDEEC BAKER TILLY		REVISION CONSEIL AUDIT	
	2009	2008	2009	2008
<b>Audit</b>				
▪ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
– Emetteur	27 280	23 700	37 200	33 150
– filiales intégrées globalement	-	-	10 000	10 000
▪ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>27 280</b>	<b>23 700</b>	<b>47 200</b>	<b>43 150</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>				
▪ Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
▪ Autres si > 10% des honoraires d'audit	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>27 280</b>	<b>23 700</b>	<b>47 200</b>	<b>43 150</b>

---

## GLOSSAIRE

Taux de capitalisation : rapport entre le revenu de l'immeuble et son prix d'acquisition hors taxes, droits et frais.

Taux de rendement : rapport entre le revenu de l'immeuble et son coût global d'acquisition c'est-à-dire son prix d'acquisition majoré des taxes, droits d'enregistrement et des frais non récupérables.

Rendement instantané : rapport entre le loyer brut d'un immeuble et sa valeur d'expertise.

---

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

Fabrice PAGET-DOMET  
Directeur Général

# TABLE DE CONCORDANCE

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

	<b>Rubriques du document de référence</b>	<b>Pages</b>
<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES</b>	
1.1	Nom et fonction des personnes responsables du document de référence	100
1.2	Déclaration des personnes responsables du document de référence	100
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	97
2.2	Si des contrôleurs légaux ont démissionné, ont été écartés ou n'ont pas été redésignés durant la période couverte par les informations financières historiques, divulguer les détails de cette information, s'ils sont importants	Non applicable
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b>	
3.1	Informations financières historiques sélectionnées pour l'émetteur, pour chaque exercice de la période couverte par ces informations financières historiques et pour toute période intermédiaire ultérieure, dans la même monnaie.	8
3.2	Si des informations financières ont été sélectionnées pour des périodes intermédiaires, des données comparatives couvrant la même période de l'exercice précédent doivent également être fournies	Non applicable
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>31 à 37</b>
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1	Histoire et évolution de la société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	72
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	72
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	72
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)	72
5.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	11
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	11 et 13
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
<b>6</b>	<b>APERCU DES ACTIVITES</b>	
6.1	Principales activités	
6.1.1	Nature des opérations effectuées par l'émetteur et ses principales activités	11 à 17, 62 et 63
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Non applicable
6.2	Principaux marchés	6
6.3	Mention des événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	6
6.4	Information résumée sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication, si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées	31 à 37
6.5	Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	6
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	
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	50

<b>8</b>	<b>PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS</b>	
8.1	Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées, y compris les propriétés immobilières louées, et toute charge majeure pesant dessus	13 à 15, 89 à 94
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	39
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	
9.1	Situation financière	12 à 15
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	11
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 37
<b>10</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	58
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	57
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	15 et 66
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
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	39
<b>12</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES</b>	
12.1	Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice jusqu'à la date du document de référence	11 et 19
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	68
<b>13</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE</b>	Non applicable
13.1	Déclaration énonçant les principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	
13.2	Rapport élaboré par des comptables ou des contrôleurs légaux indépendants, stipulant que, de l'avis de ces comptables ou contrôleurs légaux indépendants, la prévision ou l'estimation du bénéfice a été adéquatement établie sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision ou estimation est conforme aux méthodes comptables appliquées par l'émetteur	
13.3	Prévision ou estimation du bénéfice élaborée sur une base comparable aux informations financières historiques	
13.4	Déclaration indiquant si la prévision du bénéfice incluse dans un prospectus toujours pendant est, ou non, encore valable à la date du document de référence et, le cas échéant, expliquant pourquoi elle ne l'est plus	
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE</b>	
14.1	Identification des mandataires sociaux	22 à 30, 76 et 82
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	22
<b>15</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et	23

	ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par les mandataires sociaux	
15.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Non applicable
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	
16.1	Date d'expiration du mandat actuel des mandataires sociaux, le cas échéant, et la période durant laquelle ils sont restés en fonction	22
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou déclaration négative appropriée	38 à 39, 68
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	74 à 75, 83
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	73
<b>17</b>	<b>SALARIES</b>	
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document de référence (changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, répartition des salariés par principal type d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, nombre moyen des travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent	39
17.2	Participations et stock options	Non applicable
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Non applicable
<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES</b>	
18.1	Dans la mesure où cette information est connue de l'émetteur, indication du nom de toute personne non membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance qui détient, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits de vote de l'émetteur qui doit être notifié en vertu de la législation nationale applicable à celui-ci ainsi que le montant de la participation ainsi détenue, ou, en l'absence de telles personnes, fournir une déclaration négative appropriée	20
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	20
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	20
18.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	20
<b>19</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	38 à 39
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
20.1	Informations financières historiques	8
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers	42 à 51, 54 à 68
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	52 à 53, 69 à 70
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	95
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	74
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	39
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	80
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	20
21.1.1	Montant du capital souscrit	20
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Non applicable
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	21
21.1.4	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Non applicable
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	21
21.1.6	Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	Non applicable
21.1.7	Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	20
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social de l'émetteur	72
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	77 à 79
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	77
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	77
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	77 à 78
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	79
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	79
21.2.8	Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	Non applicable
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b>	38 à 39
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	89 à 94
23.1	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	
23.2	Information provenant d'une tierce partie	
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	96
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	7, 50