



## DOCUMENT DE REFERENCE

Exercice 2010

Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 20 avril 2011 sous le numéro D.11-0339, conformément à l'article 212-13 de son Règlement Général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été rédigé par l'émetteur et engage la responsabilité de son signataire.

---

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DU GROUPE</b>	<b>4</b>
MESSAGE DU PRESIDENT.....	5
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE.....	6
ORGANIGRAMME.....	8
CHIFFRES CLES.....	9
LA BOURSE .....	10
<b>INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES</b>	<b>11</b>
<b>RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010</b>	<b>11</b>
ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS .....	12
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE .....	13
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE .....	18
PERSPECTIVES .....	19
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT.....	20
ADMINISTRATION ET DIRECTION .....	23
FACTEURS DE RISQUE .....	31
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE.....	39
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	42
<b>ETATS FINANCIERS 2010</b>	<b>43</b>
COMPTES SOCIAUX 2010 .....	44
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX .....	54
COMPTES CONSOLIDES 2010.....	56
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	76
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>78</b>
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR.....	79
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	80

---

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES .....	84
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	88
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE .....	93
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES .....	94
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET .....	97
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	106
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	107
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....	108
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX .....	109
GLOSSAIRE .....	110
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	111

---

## PRESENTATION DU GROUPE

MESSAGE DU PRESIDENT.....	5
HISTOIRE ET POSITIONNEMENT STRATEGIQUE.....	6
ORGANIGRAMME.....	7
CHIFFRES CLES.....	9
LA BOURSE .....	10

---

## MESSAGE DU PRESIDENT



***L'année 2010 aura été excellente pour Terreïs*** avec, comme en 2009, de nombreuses opportunités saisies dans de bonnes conditions. Non seulement de nouveaux actifs de qualité sont venus renforcer le patrimoine du groupe pour plus de 140 millions d'euros, mais les conditions de financement sont restées très attractives. Le bilan 2010 est donc positif, avec une nouvelle croissance à deux chiffres de nos indicateurs clés.

Au-delà de ces performances, ***Terreïs a débuté l'année 2011 par deux opérations structurantes*** qui vont lui permettre d'atteindre son objectif de 1 milliard d'euros de patrimoine. D'une part, le rapprochement avec Avenir & Investissement renforce le bilan de 214 millions d'euros d'immeubles de grande qualité, pour l'essentiel situés dans les meilleurs quartiers de Paris. D'autre part, l'augmentation de capital dote le groupe des moyens nécessaires à l'acquisition de nouveaux actifs, mais toujours dans la continuité de critères exigeants.

En ce début d'année, ***Terreïs est désormais non seulement redimensionné***, avec un patrimoine réévalué de 673 millions d'euros et un actif net réévalué de 407 millions d'euros, ***mais surtout armé pour poursuivre son développement*** à un rythme soutenu, en focalisant son attention sur des bureaux et commerces de centre-ville.

Chers actionnaires, soyez assurés de notre entière motivation à poursuivre cette stratégie de création de valeur tout en assurant un dividende en croissance.

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.

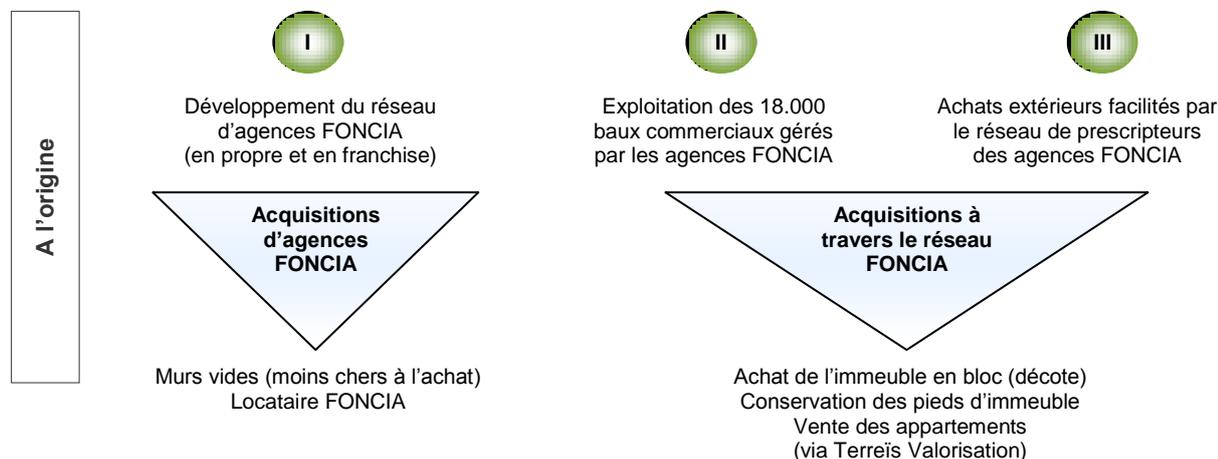
Pour les murs de commerce, la priorité est donnée aux biens à loyers déplaçonnés (agences de voyage, agences immobilières, professions libérales, etc) se trouvant dans les zones les plus commerçantes de l'hyper-centre des grandes villes.

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



## Un positionnement clair d'investisseur long terme et proactif

### Création de valeur matérialisée dès l'acquisition

- Des achats réalisés en bas de cycle à des conditions favorables
- La recherche permanente d'actifs de qualité dans Paris selon des critères stricts (multi-locataires, taux d'occupation...)

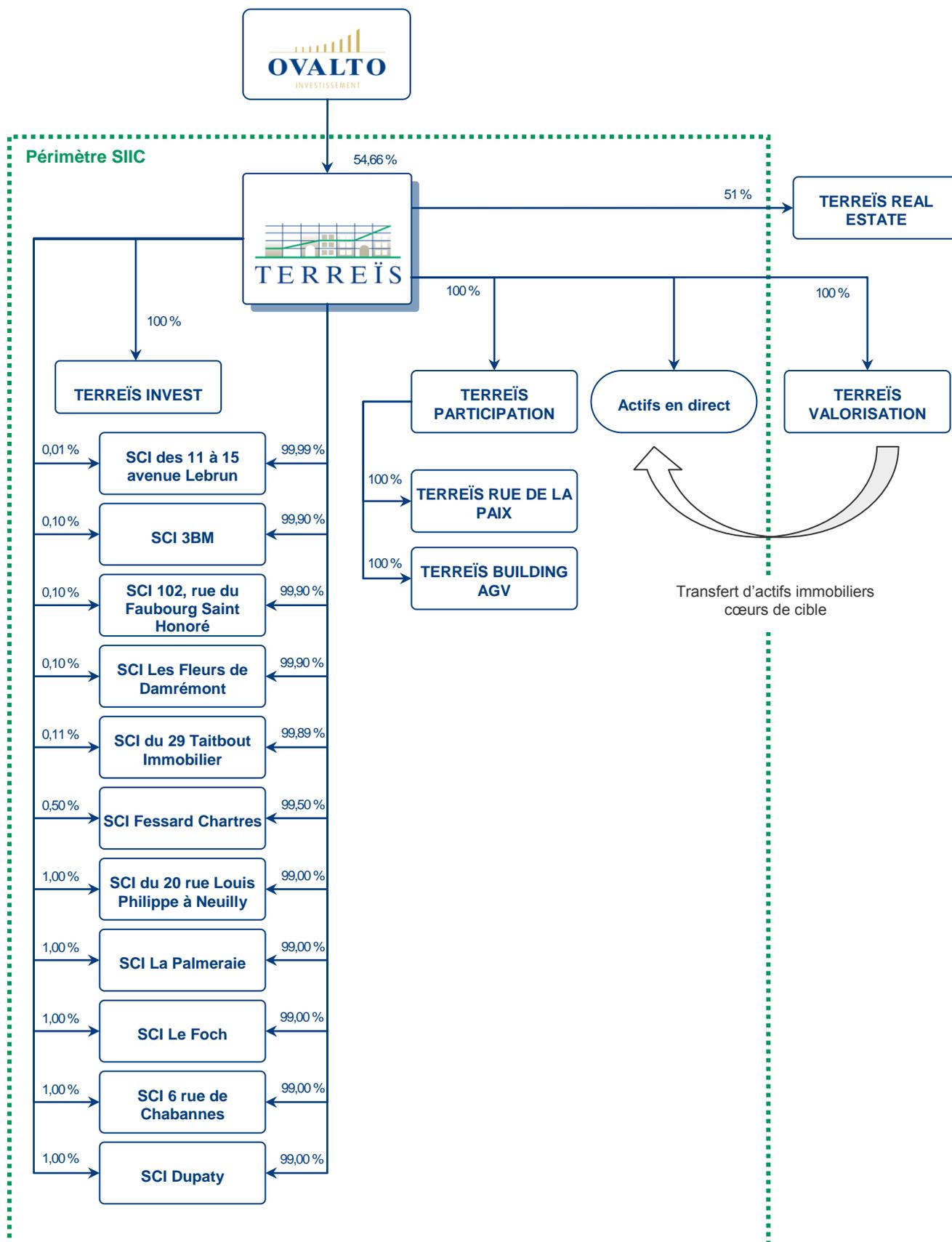
### Adaptation des structures à la stratégie de développement

- Renforcement des équipes de gestion :
  - 2 property managers
  - 2 asset managers
- Création de Terreïs Real Estate : internalisation de la structure chargée de la vente des lots résidentiels au fil de l'eau

### Conditions de gestion optimisées et peu onéreuses

- Une sous-traitance contractualisée avec les équipes...
  - d'Ovalto Investissement (prestations comptables, financières, juridiques et paie)
  - de Foncia (gestion locative et technique, apport d'affaires)
- Effet de taille mécanique positif sur le poids relatif des charges fixes

# ORGANIGRAMME



Ovalto Investissement est la société patrimoniale de la famille Lorenzetti.

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.

Immatriculée en janvier 2011, Terreïs Real Estate a principalement pour vocation de vendre les lots résidentiels du patrimoine Terreïs.

## CHIFFRES CLES

	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Chiffres clés</b>					
Patrimoine (en m2)	33 200	42 749	54 602	80 400	97 723
Nombre de biens	79	88	108	145	167
Taux d'occupation financière	nd	98,4%	99,3%	99,1%	98,6%
<b>Valeur réévaluée du patrimoine (K€)</b>					
Valeur réévaluée du patrimoine (K€)	90 670	114 227	148 908	288 667	455 522
ANR de liquidation (K€)	72 840	86 765	93 650	118 441	146 204
ANR de remplacement (K€)	76 778	92 461	101 210	134 776	174 627
<b>Investissements (K€)</b>					
Investissements (K€)	30 819	19 491	28 669	119 525	146 937
Cessions (K€)		316	3 727	3 482	1 122
Capitaux propres (K€)	72 840	74 059	73 749	73 695	72 314
Endettement net (K€)	15 801	32 438	60 161	171 840	300 245
<b>Revenus locatifs (K€)</b>					
Revenus locatifs (K€)	3 740	7 318	9 135	13 530	21 240
Excédent brut d'exploitation courant (K€)*	3 423	6 565	7 804	11 865	18 787
Résultat net part du groupe (K€)	524	3 195	2 631	3 021	2 308
Capacité d'autofinancement (K€)	1 789	5 310	5 870	7 742	10 743
<b>Chiffres clés par action</b>					
ANR de liquidation	9,25	11,03	11,74	14,82	18,28
ANR droits inclus	9,75	11,75	12,69	16,86	21,83
Capacité d'autofinancement	0,23	0,67	0,74	0,97	1,34
Dividende	0,00	0,40	0,43	0,46	0,49**
Nombre actions existantes au 31/12	7 871 693	7 871 693	7 871 693	7 871 693	7 871 693
Nombre actions diluées hors autocontrôle au 31/12	7 871 693	7 868 783	7 976 842	7 992 088	7 998 975

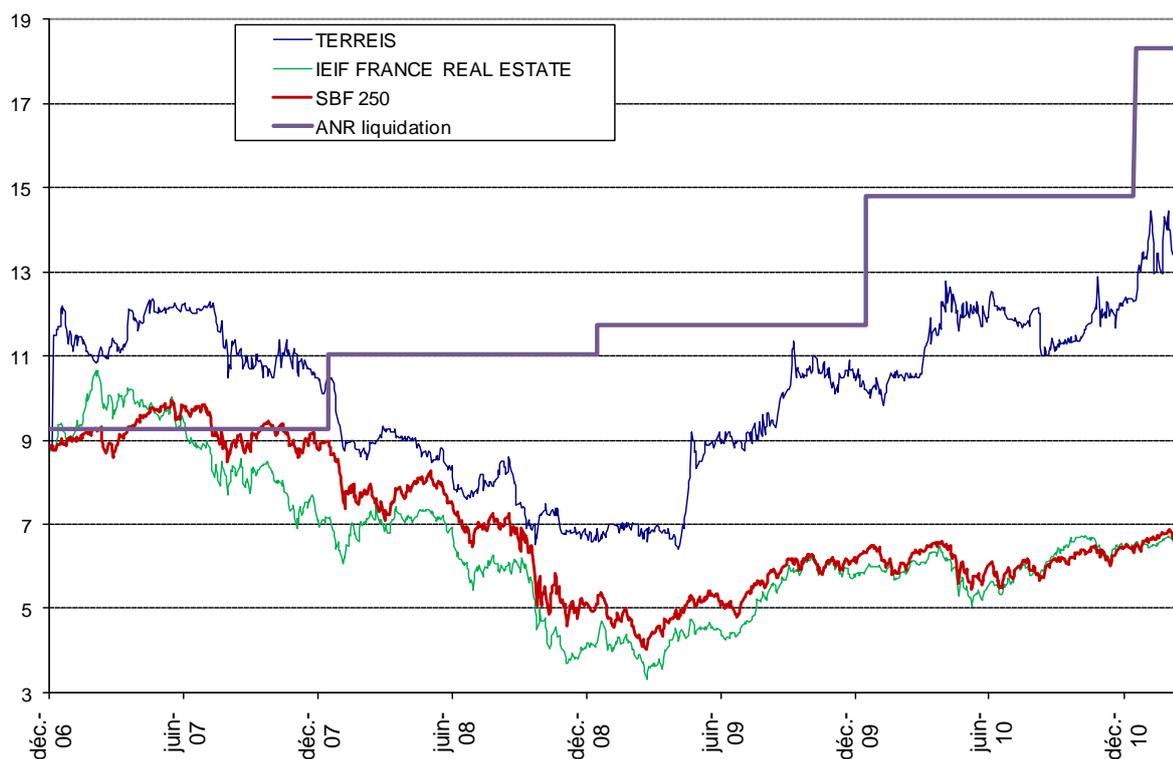
\* résultat opérationnel courant + dotation aux amortissements et provisions – marge sur cessions immobilières

\*\* soumis au vote de l'Assemblée Générale du 4 mai 2011.

## LA BOURSE

Données annuelles	2007	2008	2009	2010
Capitalisation boursière au 31/12 (K€)	83 039	54 152	80 284	96 664
Dernier cours de l'exercice (€)	10,55	6,88	10,20	12,28
Cours le + haut (€)	12,43	10,59	11,47	12,88
Cours le + bas (€)	10,10	6,20	6,42	9,16
Nombre de titres échangés	1 711 979	716 907	382 301	500 785
Moyenne quotidienne des échanges	6 714	2 822	1 499	1 964

Données mensuelles 2010	Janv.	Fév.	Mar.	Avril.	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Plus haut	9,79	10,03	11,18	11,94	11,67	11,70	11,39	11,33	11,48	11,76	12,88	12,41
Plus bas	9,16	9,61	9,71	10,44	10,73	10,83	10,88	10,88	10,93	11,20	11,71	11,67
Volumes échangés	14 922	35 983	52 927	64 440	45 022	30 525	22 183	31 248	33 934	40 519	42 596	87 822



---

# INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

## RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2010

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS.....	12
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE.....	13
Gestion locative & immobilière .....	13
Investissements 2010.....	13
Cessions.....	14
Patrimoine .....	14
Actif net réévalué.....	15
Financement & évolution de la dette .....	16
Résultats 2010.....	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
Franchissements de seuils .....	21
Restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice de droits de vote .....	21
Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle.....	21
Capital autorisé et non émis .....	21
Effet dilutif des attributions gratuites d'actions.....	22
Acquisition par la Société de ses propres actions .....	22
ADMINISTRATION ET DIRECTION .....	23
Composition du Conseil d'administration.....	23
Directeur général .....	23
Président .....	23
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale .....	23
Rémunération des mandataires sociaux.....	24
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 2010 .....	25
Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux .....	26
FACTEURS DE RISQUE .....	31
Risques liés à l'activité de la Société .....	31
Risques liés à la société .....	34
Gestion des risques.....	37
Revue des risques.....	37
Assurances et couverture des risques.....	37
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE .....	39
Opérations avec des apparentés .....	39
Recherche et développement, brevets et licences .....	40
Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société .....	40
Délais de paiement.....	41
Sociétés contrôlées .....	41
Règles applicables à la modification des statuts .....	41
TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....	42

## ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

Soutenu par des taux d'intérêt très faibles dans un contexte macro-économique toujours très incertain, le marché de l'investissement immobilier en France a fini l'année 2010 avec 11 Md€ de transactions, soit un rebond de 42% par rapport à l'année de crise de 2009. Ces chiffres confirment que l'immobilier est la valeur refuge par excellence.

Dans ce contexte de reprise, Terreïs a poursuivi sa politique opportuniste d'acquisition d'actifs de qualité, démarrée mi-2008. Cette stratégie dynamique est restée contrôlée, tous les indicateurs financiers clés du groupe s'affichent en progression sensible.

Profitant de bonnes conditions de financement, Terreïs a acquis pour 142 M€ d'actifs en 2010. Ainsi, en deux ans, la taille du patrimoine du groupe aura été triplée à 456 M€. Les principaux actifs acquis cette année concernent des immeubles parisiens pour 130 M€. La rentabilité instantanée de ces nouveaux biens est de 6,5%, à comparer à un coût de financement moyen de 3,8% sur 15 ans.

Le périmètre du groupe a évolué fin 2010 avec la reprise d'un groupe de sociétés, renommé Terreïs Participation, détenteur de deux actifs immobiliers situés rue de la Paix et avenue George V à Paris. L'acquisition étant intervenue en fin d'année, la simplification de l'organigramme n'a pas pu être réalisée avant la clôture, mais l'objectif est de détenir ces biens en direct à brève échéance.

Au-delà de ces investissements, deux opérations structurantes ont été décidées en fin d'année et actées début 2011.

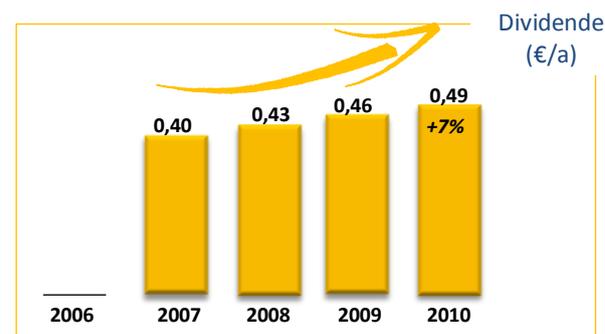
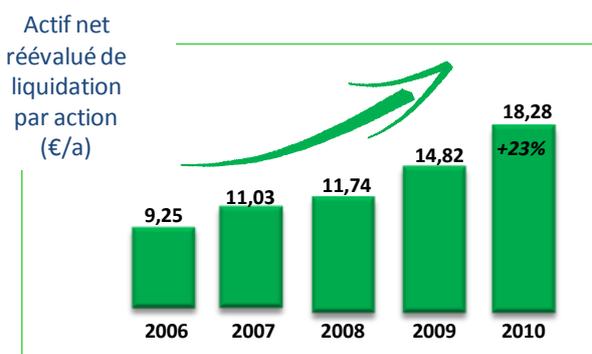
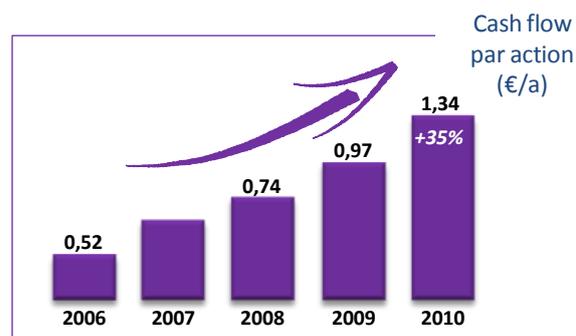
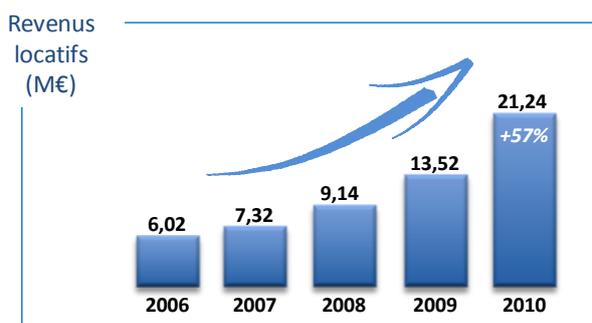
Terreïs a en effet absorbé le 10 janvier 2011 la société DAB Expansion et sa filiale Avenir & Investissement dont le patrimoine était essentiellement composé d'immeubles haussmanniens résidentiels dans les meilleurs quartiers de Paris. En outre, une augmentation de capital de 96,3 M€ a été réalisée le 18 février 2011 et a rencontré un grand succès auprès des investisseurs.

Ces deux opérations se sont inscrites dans la volonté de la famille Lorenzetti de faire de Terreïs son bras armé privilégié dans l'immobilier, en portant la taille du patrimoine à 673 M€ et la capitalisation boursière du nouveau groupe fusionné à plus de 340 M€.

Ce changement de dimension ne doit pas pour autant occulter des résultats 2010 de bonne facture :

- Revenus locatifs en hausse de 57% à 21,3 M€ (+1,8% à périmètre constant),
- Capacité d'autofinancement courante en progression de 36% à 10,7 M€,
- Actif net réévalué de liquidation de 18,28 € par action (+23%), et de remplacement de 21,83 € (+30%).

Ces performances s'inscrivent dans le prolongement de la dynamique que connaît Terreïs depuis son introduction en Bourse fin 2006.

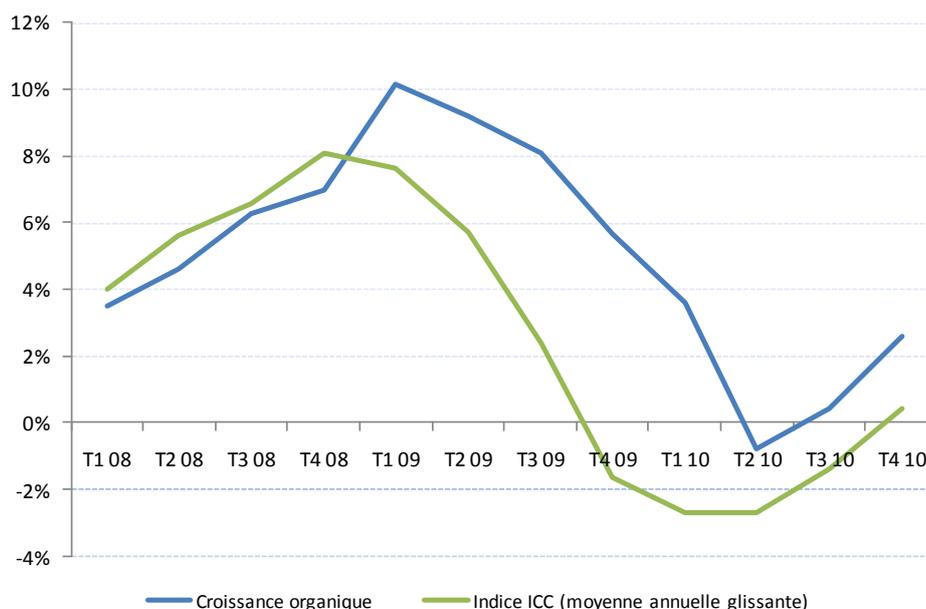


## ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

### Gestion locative & immobilière

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

- Le taux d'occupation financière s'affiche à 98,6% fin 2010,
- Les relocations et indexations de loyers ont permis de constater au global, trimestre après trimestre, une hausse des loyers supérieure à l'indice de référence :



- Le suivi attentif des charges immobilières a permis de maintenir le taux de refacturation à un niveau élevé : les loyers « triple net », i.e. nets de charges immobilières et d'honoraires de gérance et de relocation, ont représenté 94,3% des loyers bruts. La baisse de 2 points de ce ratio par rapport à l'an dernier s'explique essentiellement par la prise en compte en année pleine des actifs résidentiels acquis courant 2009.

### Investissements 2010

Terreïs a poursuivi sa politique opportuniste d'acquisition en 2010, en concentrant l'essentiel sur des actifs parisiens. L'ensemble des 142,4 M€ d'investissements (hors droits) concerne des bureaux et commerces, loués à une diversité de locataires.

Ces nouveaux actifs, tous loués, génèrent des loyers annuels de 9,2 M€, soit un rendement instantané global à l'achat de 6,7%.

Le détail des acquisitions réalisées est le suivant :

Ville	Adresse	Locataire	Surface (m2)	Prix achat (K€)
	119-119, quai de Valmy (Xème)	divers	7 088	35 500
	198bis rue Lafayette (Xème)	Eaux de Paris	786	14 050
	35 rue Albert Thomas (Xème)	Eaux de Paris	352	
	14 rue George Berger (XVIIème)	Eaux de Paris	1 172	
	199-207 rue des Pyrénées (XXème)	Eaux de Paris	1 028	
	17 avenue George V (VIIIème)	divers	3 850	76 751
	10 rue de la Paix (IIème)	divers	3 441	
	Portefeuille de 7 commerces		392	3 400
<b>Sous-total Paris</b>			<b>18 109</b>	<b>129 701</b>
Nancy	45 rue Henri Poincaré	Foncia	778	620
La Seyne sur Mer	Bd Toussaint Merle	Foncia	93	180
Antony	40-42 avenue Aristide Briand	Maison de l'Emploi	3 201	11 000
Autres				843
<b>Sous-total Région Parisienne &amp; Province</b>			<b>4 072</b>	<b>12 643</b>
<b>Total général hors droits</b>				<b>142 345</b>
Droits				4 592
<b>Total général droits inclus</b>			<b>22 181</b>	<b>146 937</b>

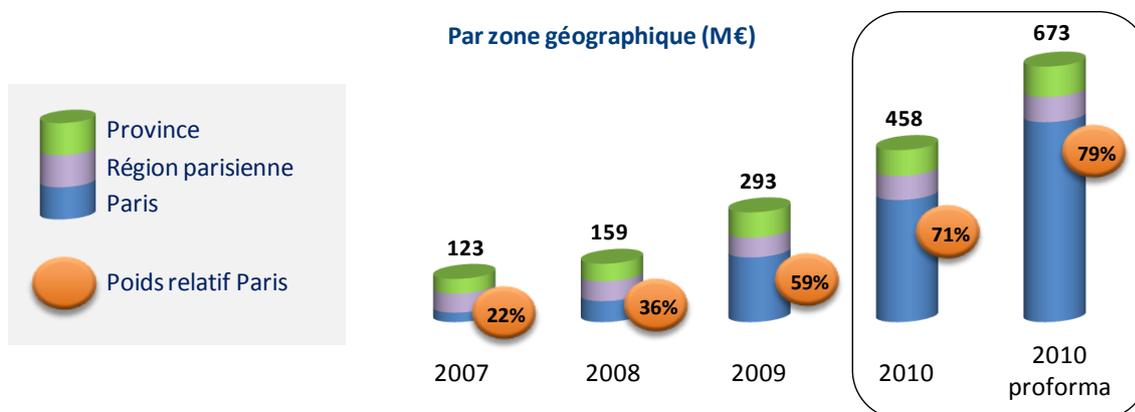
## Cessions

Terreïs a cédé pour 3,5 M€ d'actifs en 2010, en dégageant 0,7 M€ de plus-value avant impôt :

- 1,2 M€ sur le patrimoine détenu dans le cadre du statut SIIC (une boutique au Grau du Roi et un local à Deauville, lots de copropriété rue de Chabrol à Paris X<sup>ème</sup>),
- 2,3 M€ du stock de sa filiale Terreïs Valorisation, qui intervient ponctuellement dans des opérations de vente à la découpe. 14 des 25 lots composant le stock ont été vendus au cours de l'année.

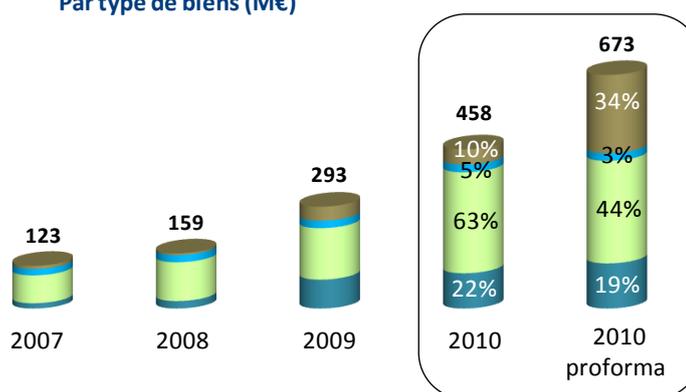
## Patrimoine

Avec la concentration des acquisitions sur des actifs de bureaux dans le QCA parisien depuis deux ans, le patrimoine de Terreïs a changé de physionomie par rapport à ce qu'il était lors de son introduction en Bourse. En outre, la fusion opérée avec le Groupe DAB Expansion début 2011 modifie également la répartition du portefeuille, désormais très largement parisien, mais aussi avec une part importante de logements :



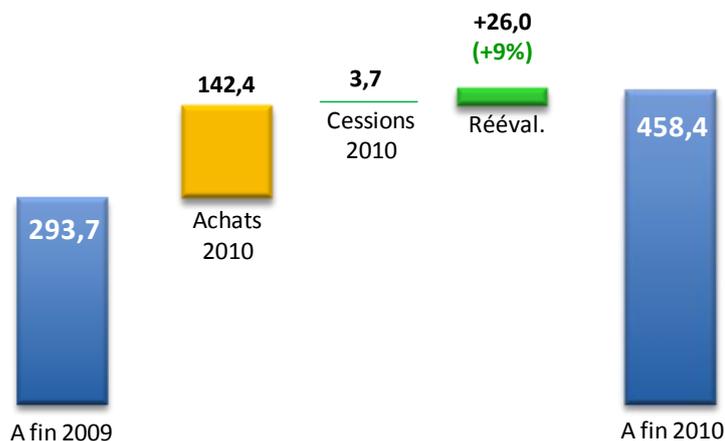


Par type de biens (M€)



Il convient de noter que ces répartitions sont basées sur les valeurs d'expertise établies par BNP Real Estate en fin d'année. Au titre de l'exercice 2010, le patrimoine de Terreïs a connu une nouvelle réévaluation positive de la part des experts (+9%) : depuis sa cotation en Bourse, Terreïs n'a ainsi jamais vu, année après année, son patrimoine dévalué par les experts.

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



Sur la base des estimations retenues par les experts, le rendement global du patrimoine de bureaux et commerces ressort à 6,60%, et les immeubles d'habitation sont valorisés en bloc à 6.180 €/m<sup>2</sup>. Sur les seuls actifs parisiens, les mêmes chiffres ressortent respectivement à 6,08% et 6.550 €/m<sup>2</sup>.

### Actif net réévalué

En 2010, grâce à l'appréciation positive de ses actifs par les experts, l'actif net réévalué de liquidation du groupe connaît une nouvelle progression cette année à 18,28 € par action (+23,3%). L'actif net réévalué de remplacement, qui inclut les frais d'acquisition théoriques, s'établit pour sa part à 21,83 € (+29,5%).

(M€)	2010	2009	Variation
Patrimoine réévalué	458,4	293,7	
- Valeur nette comptable des actifs	-384,5	-248,9	
Situation nette	72,3	73,7	
<b>= Actif net de liquidation</b>	<b>146,2</b>	<b>118,4</b>	
<b>dilué par action (*)</b>	<b>18,28 €</b>	<b>14,82 €</b>	<b>+23,3%</b>
Frais d'acquisition	28,4	16,3	
<b>= Actif net de remplacement</b>	<b>174,6</b>	<b>134,8</b>	
<b>dilué par action (*)</b>	<b>21,83 €</b>	<b>16,86 €</b>	<b>+29,5%</b>
(*) nombre d'action diluée net d'autocontrôle	7 998 975	7 992 088	

Il convient de noter que post-fusion avec le groupe DAB Expansion, les deux ANR s'affichent à respectivement 18,57 € et 21,05 €, en hausse de 10% ou 6% par rapport aux niveaux atteints en 2009.

### Financement & évolution de la dette

Terreïs a continué à profiter du niveau jugé historiquement bas pour financer ses investissements par de la dette bancaire à long terme : toutes les acquisitions ont fait l'objet d'un financement spécifique à 15 ans auprès de ses partenaires bancaires. Les nouveaux emprunts de l'année, conclus à taux variable, ont tous été couverts sur toute leur durée par des swaps de taux, ce qui équivaut, in fine, à un coût moyen fixe de 3,82%.

Ainsi, au global, le coût moyen de la dette du groupe, hors ligne de crédit, ressort à 4,29% pour une maturité moyenne pondérée par les encours de 13,5 ans :

(M€)	Tx moyen	2010	2009
Emprunt in fine 2029	5,25%	24,9	24,9
Emprunts in fine 2017	4,48%	17,7	17,7
Emprunts amortissables	4,15%	194,1	91,9
Ligne de crédit 1 an	1,80%	67,0	40,0
Frais d'émission et intérêts courus		-0,5	0,1
<b>Total dettes financières brutes</b>	<b>3,80%</b>	<b>303,3</b>	<b>174,6</b>
Trésorerie		3,0	2,8
<b>Dettes financières nettes</b>		<b>300,2</b>	<b>171,8</b>

A fin 2010, l'endettement net de Terreïs s'élève à 300,2M€, soit 65% de la valeur de son patrimoine. Une fois prises en compte la fusion avec le groupe DAB Expansion et l'augmentation de capital, ce même ratio revient à 30%.

### Résultats 2010

Les comptes consolidés 2010, comme ceux des années précédentes, ont été établis dans le cadre des normes IFRS. A ce titre, il convient de noter un changement de ces normes courant 2010, qui a pour effet d'enregistrer désormais en charges les frais d'acquisition sur titres de participation, alors qu'ils étaient immobilisés auparavant. L'impact sur les comptes consolidés de l'exercice est une charge de 921 K€, qui explique en grande partie l'évolution du résultat net du groupe.

Hormis cet élément exceptionnel, les résultats sont en phase avec les objectifs fixés, avec un résultat opérationnel courant qui progresse au même rythme que les loyers (+57%), et un cash-flow par action en hausse de 36% :

(M€)	2010	2009	Variation
Revenus locatifs	21,24	13,53	+57,0%
Charges immobilières nettes	(1,21)	(0,49)	
<b>Loyers triple nets</b>	<b>20,03</b>	<b>13,04</b>	<b>+53,6%</b>
Charges de personnel & frais généraux	(1,25)	(1,18)	
Amortissements et provisions	(7,87)	(4,89)	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>10,92</b>	<b>6,97</b>	<b>+56,6%</b>
Résultat financier	(8,36)	(4,15)	
Marge sur cessions d'actifs	0,73	0,35	
Autres produits nets non courants	0,11	(0,01)	
Impôt sur les sociétés	(0,17)	(0,14)	
<b>Résultat net à normes comptables comparables</b>	<b>3,23</b>	<b>3,03</b>	<b>+6,7%</b>
Frais d'acquisition sur titres	(0,92)		
<b>Résultat net publié</b>	<b>2,31</b>	<b>3,03</b>	
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>10,74</b>	<b>7,88</b>	<b>+36,3%</b>
<b>CAF diluée par action</b>	<b>1,34 €</b>	<b>0,99 €</b>	<b>+36,2%</b>
	(*) nombre d'actions diluées net d'autocontrôle	7 998 975	7 992 088

Les revenus locatifs ont progressé de 7,7 M€ d'une année sur l'autre pour atteindre 21,2 M€. Cette augmentation est liée :

- pour 7,5 M€ aux loyers des immeubles acquis en 2009 et 2010,
- pour 0,2 M€ aux indexations et renégociations opérées en 2010.

La croissance organique à périmètre constant ressort ainsi à +1,8%, à comparer à une hausse de l'indice de référence (ICC) de +0,4%.

Les charges immobilières nettes représentent 5,7% des revenus bruts en 2010, contre 3,4% l'exercice précédent.

Cette légère détérioration s'explique par :

- la prise en compte sur 12 mois du patrimoine résidentiel, contre 5 mois en 2009 : le taux de récupération des charges locatives est naturellement moins élevé pour les logements que pour les immeubles tertiaires,
- des frais de relocation plus élevés que par le passé, en liaison avec l'augmentation de la taille du patrimoine et la diversification de locataires qu'elle induit.

Les charges de structure de l'exercice restent stables à 1,25 M€, contre 1,18 M€. Leur maintien à un niveau faible permet à l'excédent brut d'exploitation courant de progresser sensiblement : il représente 88,4% des loyers bruts, soit une amélioration de 0,7 point par rapport à l'an dernier.

Parmi les autres éléments non récurrents, outre la charge de 0,9 M€ liée au changement de norme comptable, il convient de noter la marge sur cessions immobilières de 0,7 M€ réalisée en grande partie sur le stock d'actifs destinés à être cédés.

Après amortissements et frais financiers, le résultat net à normes comptables comparables s'élève à 3,23 M€, en amélioration de 7% par rapport à l'an dernier. Plus significative, la capacité d'autofinancement atteint 10,8 M€, en hausse de 36% d'une année sur l'autre.

---

## RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat social de Terreïs ressort à 4,07 M€ en 2010, contre 3,99 M€ l'an dernier. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	4.070.606,50 €
Report à nouveau antérieur	993.281,71 €
Dotation à la réserve légale	204.000,00 €
Soit un bénéfice distribuable de	4.859.888,21€

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il est proposé de verser un dividende de 0,49 €, soit 3.857.129,57 € pour chacune des 7.871.693 actions composant le capital social au 31 décembre 2010, sachant qu'un acompte a déjà été versé en novembre 2010 pour 1.810.489,39 € (représentant 0,23 € par action).

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

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 2007	3.148.677,20 €	0,40 €	dividende éligible
31 décembre 2008	3.384.827,99 €	0,43 €	dividende éligible
31 décembre 2009	3.620.978,78 €	0,46 €	dividende éligible

---

## PERSPECTIVES

En ce début d'année, le marché de l'investissement en bureaux et commerces reste encore favorable aux acheteurs. Le différentiel entre les taux de rendement des actifs et le coût des emprunts se maintient à un niveau toujours attractif. A l'inverse, le marché résidentiel parisien est toujours marqué par une pénurie d'actifs disponibles à la vente, notamment s'agissant d'immeubles de qualité situés dans des quartiers très recherchés. De ce fait, les prix de vente devraient rester structurellement à un niveau élevé pour l'habitation.

Plus spécifiquement pour Terreïs, l'intégration en année pleine des acquisitions réalisées en 2010 et début 2011 et l'apport du patrimoine d'Avenir & Investissement permettent d'escompter d'ores et déjà des revenus locatifs en croissance de plus de 85% en 2011.

Fort d'une capacité financière confortée, Terreïs poursuivra activement sa stratégie opportuniste de développement et de tertiarisation de son portefeuille, avec un objectif de patrimoine de 1 milliard d'euros composé d'au moins 90% d'actifs tertiaires. D'ores et déjà, 48 M€ d'investissements ont été engagés en ce début d'exercice 2011.

## CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

### Capital social

Au 31 décembre 2010, 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.

Depuis la fusion avec le groupe DAB Expansion et l'augmentation de capital, le capital social s'élève à 75.382.704 € et est divisé en 25.127.568 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont (i) 24.555.591 actions ordinaires et (ii) 570.507 actions de préférence dont les caractéristiques et droits particuliers sont définis à l'article 11 des statuts.

Les actions nouvelles (ISIN FR0010989871) seront assimilées aux actions anciennes dès la mise en paiement de la distribution du solde du dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, prévu en mai 2011.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

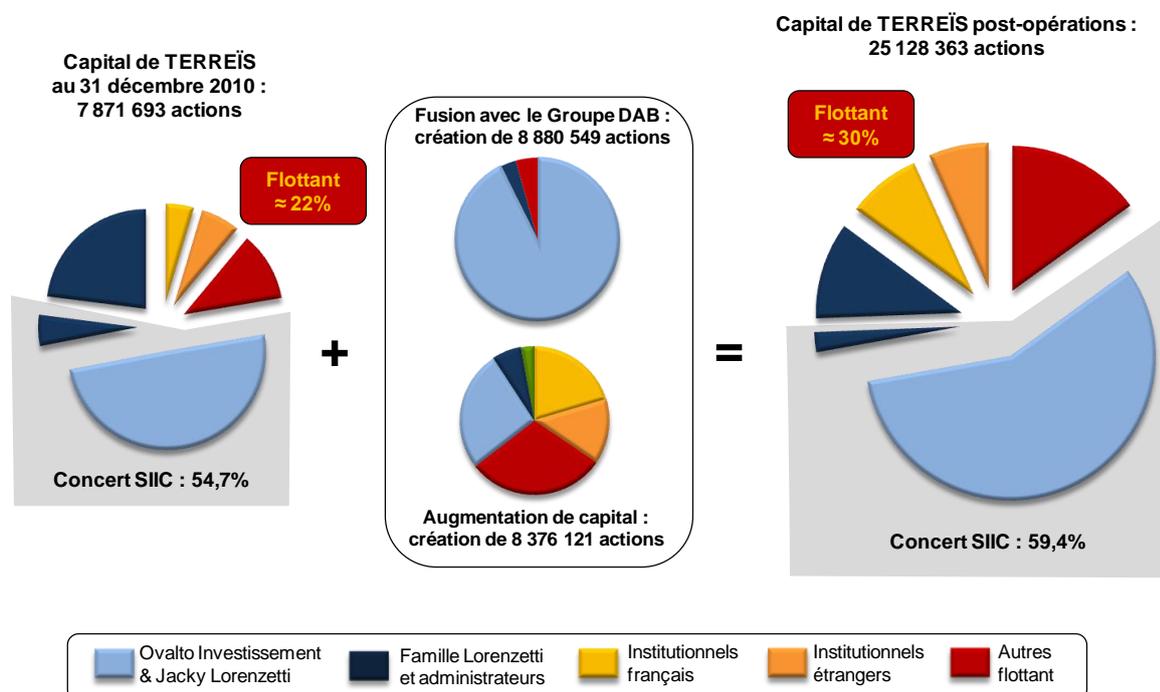
La Société n'a émis, au cours de l'exercice, aucune valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bons de souscription.

### 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

Les modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices ne sont pas significatives. En revanche depuis la fusion et l'augmentation de capital de début 2011, la situation est la suivante :



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

## Franchissements de seuils

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 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

En revanche, par suite de la fusion avec le groupe DAB Expansion, Jacky Lorenzetti a franchi individuellement, à la baisse, le seuil de 5% en capital et en droits de vote et Ovalto Investissement a franchi individuellement, à la hausse, le seuil de 50% et des 2/3 du capital et des droits de vote. Par suite de l'augmentation de capital, le concert composé de Jacky Lorenzetti, Manon Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, François Lepicard et la société Ovalto Investissement a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de la Société et détenir 14 929 618 actions de la Société.

	Actions et droits de vote	% capital et droits de vote
Jacky Lorenzetti	628 705	2,50
Ovalto Investissement	13 733 500	54,66
Manon Lorenzetti	480 134	1,91
Fabrice Paget-Domet	64 495	0,26
François Lepicard	22 784	0,09
Total (actions et droits de votes détenus à titre individuel et au titre de l'assimilation) :	14 929 618	59,42

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

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 au titre de l'exercice écoulé.

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

## Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

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

## Capital autorisé et non émis

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

Le Conseil d'administration a fait usage, à l'issue de l'Assemblée générale du 13 mai 2008, de la délégation de pouvoirs en attribuant 132.182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des Sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 225-197-2 du Code de Commerce, soit 1,68 % du capital social de l'époque. A la date du présent document de référence, ces 132.182 actions représentent 0,52 % 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.

L'Assemblée Générale Mixte du 10 janvier 2011 a délégué au Conseil d'administration, pour une durée de vingt-six (26) mois, sa compétence à l'effet d'augmenter le capital social d'un montant nominal maximal de 30.000.000 € par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société.

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

## Effet dilutif des attributions gratuites d'actions

Nombre d'actions au 31/12/2010	7.871.693
Actions gratuites attribuées	132.182
Nombre d'actions après dilution maximale	8.003.875
	<b>31/12/2010</b>
Situation nette consolidée avant dilution	9,19 €
Situation nette consolidée après dilution	9,03 €

Au 31 décembre 2010, l'attribution d'actions gratuites a un impact non significatif sur le résultat net par action.

## Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 11 juin 2010 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 2010, 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 dont les moyens ont été transférés d'Invest Securities à Crédit Agricole Cheuvreux, le 9 novembre 2010.

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

	Flux cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	43 824	50 711
Cours moyen de la transaction	11,93 €	11,90 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2010		4 900
Valeur d'achat		62 560
Valeur au 31/12/2010		64 484
Fraction du capital correspondante		0,06%

A compter du 21 février 2011 et jusqu'à leur assimilation aux actions anciennes, Terreïs a confié à Crédit Agricole Cheuvreux la tenue d'un contrat de liquidité portant sur ses actions nouvelles (ISIN FR0010989871). Pour la mise en œuvre de ce contrat, 100 000 € ont été détachés du contrat de liquidité existant sur les actions anciennes, pour être affectés sur ce nouveau contrat.

---

## ADMINISTRATION ET DIRECTION

### Composition du Conseil d'administration

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

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

A la connaissance de la Société :

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

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

### Directeur général

Depuis le 1<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

- Synthèse des rémunérations

	2009	2010
<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	81 000	81 000
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	NA	NA
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	NA	NA

- Rémunération totale versée au cours de l'exercice 2010 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			
Yves Thibault			
François Lepicard			24 000
Fabrice Paget-Domet	81 000		
Michelle Pédel			
Emmanuel Pineau			253 116
Jacques Soyer			

- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

		Exercice 2009	Exercice 2010
		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	81 000	81 000
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	<b>TOTAL</b>	<b>81 000</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 2009	Montants versés en 2010
Hervé Arditty	3 000	-
Olivier Froc	6 750	-
Yves Thibault	-	-
François Lepicard	6 750	10 000
Michelle Pédel	6 750	10 000
Emmanuel Pineau	-	-
Jacques Soyer	6 750	10 000
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 bénéfice 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 relatives 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 2010

Administrateurs	Nature de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant	Date d'opération
Olivier Froc	Acquisition	300	10,00 €	3 000,00 €	05/01/2010
Olivier Froc	Acquisition	110	10,10 €	1 111,00 €	06/01/2010
Michelle Pédel	Acquisition	203	10,30 €	2 090,90 €	14/01/2010
Olivier Froc	Acquisition	70	10,69 €	748,30 €	05/02/2010

---

## Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux

### Jacky LORENZETTI

---

Président du Conseil d'administration de Terreïs

Adresse professionnelle :  
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

Président-Fondateur du groupe Foncia de 1972 à 2008

Président-Fondateur d'Ovalto Investissement depuis 2000

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

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe :**

- Président d'Ovalto Investissement
- Président du Conseil d'administration de RCF Rugby
- Président du Conseil d'administration de Château Lilian Ladouys
- Président de Valorisation Patrimoine Foncier
- Président de Racing Aréna
- 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 Les Claux
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol

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

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

---

## Fabrice PAGET-DOMET

---

Directeur Général et Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :  
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

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

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

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

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Gérant de Roques
- Gérant de JFG
- Gérant de SCI Paget-Domet

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

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

---

## Hervé ARDITTY

---

Administrateur indépendant de Terreïs

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

Ingénieur des Arts et Manufactures (Centrale Paris 1972) et Docteur Ingénieur  
Président Fondateur de la société Photonetics SA de 1984 à 2000.

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Président d'IxCore SAS
- Président de HUB-H SAS
- Gérant d'IxVentures SNC
- Représentant permanent d'IxCore, Président de IxSafe SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président du Conseil de Surveillance d'IxBlue SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président du Conseil de Surveillance d'IxFund SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président du Conseil de Surveillance d'IxLife SAS
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Tregor Servel
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Pégase
- Gérant 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**

- Représentant permanent d'IxCore, Président d'IxLife SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président d'IxSea SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxFiber SAS
- 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

---

## Yves THIBAULT

---

Représentant permanent de Du Thi Two

Adresse professionnelle :

96, boulevard Maurice Barrès – 92200 Neuilly sur Seine

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

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

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

---

## François LEPICARD

---

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

Adresse professionnelle :

24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

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

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

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

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

➤ **Autre mandat social dans le groupe**

- Gérant de Terreïs Invest

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

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

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

- Directeur général de RCF Rugby
- Membre du Conseil de surveillance de Foncia Groupe
- Administrateur de Foncia Brette

---

## Du Thi Two

---

Administrateur de Terreïs

➤ **Mandat social hors groupe**

Néant

---

## Ovalto Investissement

---

Administrateur de Terreïs

➤ **Mandat social hors groupe**

- Administrateur de RCF Rugby

---

## Michelle PEDEL

---

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :  
47, avenue George V – 75008 Paris

École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI).

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

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

Elle est aujourd'hui Présidente de UGIP et Amonitia.

➤ **Mandat social hors groupe**

- Présidente de l'Union Générale Immobilière Parisienne - U.G.I.P

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

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

---

## Jacques FERRAN

---

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :  
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

Ecole Hôtelière de Lausanne (Suisse)

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

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

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

---

## Emmanuel PINEAU

---

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :  
24, avenue Aristide Briand – 92160 Antony

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

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

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

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

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Directeur Général de Zenlor
- Gérant de la SCI Vignon 423

---

## 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.

---

## FACTEURS DE RISQUE

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

#### Risques liés au marché

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

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

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

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

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

Ainsi, une baisse des loyers de 5%, entraînerait une diminution du résultat de 1.062 K€. Le résultat consolidé du groupe Terreïs au 31 décembre 2010 s'élèverait ainsi à 1.246 K€. La situation nette consolidée au 31 décembre 2010 serait en conséquence ramenée à 71.252 K€. Ce calcul a été effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants.

En outre, la valeur du patrimoine de Terreïs est liée aux variations des prix du marché de l'immobilier et aux critères retenus par les experts en termes de taux de rendement.

A fin 2010, Terreïs a vu ses actifs immobiliers estimés 458 M€ par les experts. Cette évaluation fait ressortir un taux de rendement moyen de ses bureaux et commerces de 6,6% et un prix de 6.180 €/m<sup>2</sup> pour l'habitation.

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

##### Risques liés à l'environnement économique

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

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

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

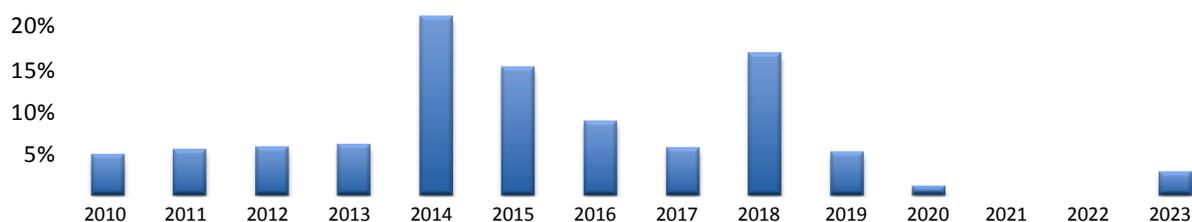
#### Risques liés à l'exploitation

##### Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Le patrimoine actuel de la Société n'est plus principalement loué aux filiales du groupe Foncia. Le poids du groupe Foncia s'est considérablement réduit tant en termes de loyers (36,9% des loyers quittancés en 2010 contre 57,5 en 2009) qu'en termes de valeur des biens occupés (23,4% en 2010 contre 58,4 % en 2009). A noter que ces chiffres sont le résultat de l'addition de 467 baux, tous indépendants les uns des autres. Il peut donc être considéré que Terreïs dispose d'un portefeuille tertiaire sécurisé et un risque locataire faible et diffus.

## Echéancier des baux

(Echéancier par date de fin de bail au 31 décembre 2010, hors vacants et loyers en cours de renouvellement)

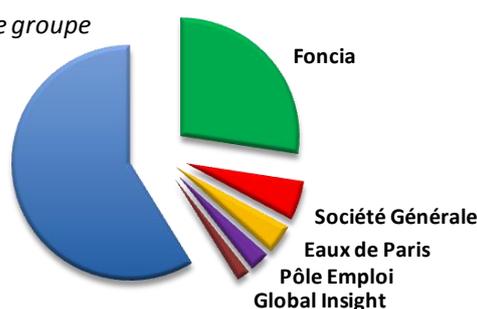


## Risque locatif à fin 2010

Par baux



Par signature groupe



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

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

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

### Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause

résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

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

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

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

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

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler 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 répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et des recommandations communes CNC/COB de février 2000, aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

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

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

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 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 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. Le 9 novembre 2010, ces moyens ont été transférés à Crédit Agricole Cheuvreux.

A fin décembre 2010, le nombre d'actions auto détenues dans le cadre de ce contrat s'élève à 4 900 actions pour un prix de revient global de 62 560 €. Aussi, toute variation de 10% du cours de l'action Terreïs représenterait un impact de 6 448 € sur les comptes du groupe.

Ce montant équivaut à respectivement moins de 0,15 %, 0,28 % et 0,01% du résultat social, du résultat consolidé et des capitaux propres consolidés de Terreïs à fin 2010.

Depuis la fusion et l'augmentation de capital, Jacky et sa société holding patrimoniale détiennent 57,16 % du capital et des droits de vote. A eux seuls ils peuvent influencer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires.

---

### **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. A ce titre, Foncia a agi en tant qu'intermédiaire dans 4 opérations d'investissement sur les 8 réalisées en 2010.

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.

Depuis la fusion avec le groupe DAB Expansion, Foncia n'est plus l'unique gestionnaire des biens immobiliers de Terreïs. En effet, la société Imodam qui gérait les biens immobiliers de la Société Avenir & Investissement en a conservé la gestion après la fusion.

Enfin, s'agissant de la commercialisation des immeubles appartenant au groupe Terreïs, elle sera désormais confiée à Terreïs Real Estate.

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

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

Dans le cadre de sa politique d'investissement, la Société a eu recours à l'emprunt pour financer ses acquisitions au cours de l'exercice écoulé. Soucieuse de ne pas subir d'impact négatif sur ses résultats et sa solvabilité future, elle a poursuivi sa politique de couverture systématique à 100% de son risque de taux. Ainsi les nouveaux emprunts contractés en 2010 ont fait l'objet de contrats de couverture pour leur durée totale, par recours à des swaps de taux. Au global, la dette financière du groupe peut donc être considérée à taux fixe et le coût de financement s'élève à 4,29% à fin 2010 hors ligne de crédit (4,40% post-fusion).

(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	3 020,5		69 916,6	8 563,6	-66 896,1	-8 563,6	-8 563,6	8 563,6	-75 459,7	0,0
De 1 à 5 ans			12 938,5	37 822,4	-12 938,5	-37 822,4	-37 822,4	37 822,4	-50 760,9	0,0
Plus de 5 ans			39 792,7	134 704,5	-39 792,7	-134 704,5	-134 704,5	134 704,5	-174 497,2	0,0
Total	3 020,5		122 647,9	181 090,4	-119 627,4	-181 090,4	-181 090,4	181 090,4	-300 717,8	0,0

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

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

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

#### Risques liés à l'importance de ses fonds propres

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

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

#### Risques de liquidité

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

Les contrats de crédit conclus par la Société sont 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€.

Comme ceux contractés en 2009, les emprunts bancaires contractés en 2010 ont fait l'objet de deux covenants similaires à ceux acceptés en 2009 :

- 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 2010, ce ratio s'élève à 1,33.
- 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 2010, le LTV de Terreïs est de 65%.

En outre, Ovalto Investissement s'est engagé, dans certains cas, 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 2010 par les garants au titre de ces garanties apportées.

Terreïs a étendu la ligne de crédit de 40 à 65 millions d'euros à compter d'avril 2010, pour une durée d'un an, au taux de 1,80 %. Cette ligne de crédit est garantie par son actionnaire de référence, Ovalto Investissement, par le nantissement d'un compte-titres du même montant. Ovalto Investissement ne perçoit aucune rémunération de la part de Terreïs pour cette garantie.

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

### Risques de change

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

### Risques sur actions

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

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

### Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, 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 et le risque locatif par le comité d'investissement, et en ce qui concerne le risque de taux par Ovalto Investissement en sa qualité de prestataire au titre de la convention de prestations de services conclue avec la Société.

Le comité d'investissement compte notamment parmi ses missions :

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

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

## **Revue des risques**

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

## **Assurances et couverture des risques**

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

### Politique de couverture

La société fait appel à un des premiers cabinets de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, Assurimo, filiale du groupe Foncia. Un contrat spécifique réservé à la Société 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 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. Cette convention a fait l'objet d'un avenant afin d'en augmenter la durée, d'étendre la nature des prestations offertes et, en conséquence, d'en modifier la rémunération à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Depuis cette date, les principales caractéristiques de cette convention sont les suivantes :

#### Nature des missions

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

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

(investissements, restructurations...), l'assistance et les conseils en cas de contrôles fiscaux et plus généralement pour toute réclamation ou action contentieuse ou gracieuse.

- Assistance financière
  - o Services financiers :

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

- o Relations avec le marché boursier :

Organisation de réunions de présentation des résultats (réunions SFAF),  
Préparation de tous documents financiers (document de référence),  
Organisation de rencontres investisseurs (road shows),  
Préparation des communiqués de presse et avis financiers.

- Assistance juridique

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

#### Rémunération des missions

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

#### Durée de la convention

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

### Mission d'Asset Management avec ROQUES

Terreis 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 tous les moyens à mettre en œuvre pour assurer la commercialisation des surfaces d'habitation ainsi que les caves et garages y attachés.

Cette mission d'Asset Management comprend notamment :

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

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

## Rémunération

En rémunération des missions menées à bonne fin, Roques perçoit une rémunération égale à 20% de la marge nette avant impôt sur les sociétés réalisée par Terreïs Valorisation. Au titre de l'année 2010, la rémunération de Roques s'est élevée à 198,7 K€.

## Durée de la convention

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

## **Convention de transfert de garantie**

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

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

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

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

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

Terreïs étant une société foncière ayant vocation à investir, détenir, exploiter et gérer un patrimoine principalement constitué de bureaux de petite et moyenne 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 s'élève à 4 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€)	31/12/2010	31/12/2009
Paiement à 30 jours	404,1	197,5

## 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 DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<b>Nature des indications</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social	23 615 079	23 615 079	23 615 079	23 615 079	23 615 079
Nombre des actions ordinaires existantes	7 871 693	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	132 182
Par conversion d'obligations					
Par exercice du droit de souscription					
<u>Opérations et résultats de l'exercice</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	3 299 779	3 780 766	5 560 372	10 188 216	18 743 433
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	1 779 377	4 987 717	5 432 651	7 571 611	10 649 193
Impôt sur les bénéfices	69 618	12 324	0	0	9 645
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	623 483	3 626 916	3 480 151	3 995 143	4 070 607
Résultat distribué au titre de l'exercice		3 148 677	3 384 828	3 620 979	3.857.130
<u>Résultats par action</u>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	0	0,632	0,69	0,96	1,35
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	0	0,46	0,44	0,51	0,52
Dividende attribué à chaque action	0	0,40	0,43	0,46	0,49 (*)
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen pendant l'exercice	1	1	3	3	4
Montant de la masse salariale de l'exercice	218 904	48 654	104 318	152 546	165 350
Sommes versées au titre des avantages sociaux	68 659	20 727	125 435	59 137	65.870

(\*) distribution proposée

---

## INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

### ETATS FINANCIERS 2010

COMPTES SOCIAUX 2010 .....	44
Compte de résultat .....	44
Bilan.....	45
Annexe aux comptes sociaux.....	46
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	54
COMPTES CONSOLIDES 2010 .....	56
Compte de résultat consolidé .....	56
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres .....	57
Bilan consolidé .....	58
Tableau de flux de trésorerie consolidé .....	59
Tableau de variation des capitaux propres consolidés .....	60
Annexe aux comptes consolidés .....	61
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES .....	76

# COMPTES SOCIAUX 2010

## Compte de résultat

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Production vendue de services	18 743,4	10 188,2
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>18 743,4</b>	<b>10 188,2</b>
Reprises sur amortissements & provisions, transferts de charges	226,4	386,0
Autres produits	2,4	30,3
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>18 972,2</b>	<b>10 604,6</b>
Autres achats et charges externes	4 139,2	2 398,7
Impôts, taxes et versements assimilés	79,6	43,3
Salaires et traitements	165,4	152,5
Charges sociales	65,9	59,1
Dotations aux amortissements sur immobilisations	6 284,2	3 388,0
Dotations aux provisions	256,9	189,2
Autres charges	49,2	43,2
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>11 040,3</b>	<b>6 274,1</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>7 931,9</b>	<b>4 330,4</b>
Opérations en commun : bénéfice attribué	2 170,7	2 166,0
Produits financiers de participations	578,7	303,0
Autres intérêts et produits assimilés	143,1	63,9
Reprises sur provisions et transferts de charges	4,2	9,2
Produits nets sur cessions de v.m.p.	1,1	
<b>Produits financiers</b>	<b>727,1</b>	<b>376,0</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		4,2
Intérêts et charges assimilées	6 823,0	2 875,6
<b>Charges financières</b>	<b>6 823,0</b>	<b>2 879,8</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-6 095,9</b>	<b>-2 503,8</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>4 006,7</b>	<b>3 992,6</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	76,8	11,4
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 101,3	45,4
Reprises sur provisions et transferts de charges	3,2	1,7
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1 181,3</b>	<b>58,5</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	25,9	31,5
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 046,7	11,4
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	35,2	13,1
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>1 107,8</b>	<b>56,0</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>73,5</b>	<b>2,5</b>
Impôt sur les bénéfices	9,6	0
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>4 070,6</b>	<b>3 995,1</b>

## Bilan

ACTIF (en K€)	Amortissements		31/12/2010	31/12/2009
	Brut	Provisions	Net	Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>	535,0	108,3	426,7	480,2
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	94 745,6	160,1	94 585,5	71 165,4
Constructions	173 233,2	12 469,2	160 764,0	121 976,7
Autres immobilisations corporelles	809,3	149,1	660,2	617,2
Immobilisations en cours	752,8		752,8	177,8
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Autres participations	41 624,4		41 624,4	28 747,7
Autres immobilisations financières	29,1		29,1	24,1
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>311 729,4</b>	<b>12 886,6</b>	<b>298 842,8</b>	<b>223 189,1</b>
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	4 148,3	344,3	3 804,0	2 479,4
Autres créances	29 638,7		29 638,7	7 914,0
Valeurs mobilières de placement	310,7		310,7	287,6
Disponibilités	1 656,1		1 656,1	2 433,3
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>35 753,7</b>	<b>344,3</b>	<b>35 409,4</b>	<b>13 114,2</b>
Charges constatées d'avance	209,6		209,6	208,4
Frais émission d'emprunts à étaler	526,6		526,6	376,4
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>348 219,3</b>	<b>13 231,0</b>	<b>334 988,3</b>	<b>236 888,0</b>

PASSIF (en K€)	31/12/2010	31/12/2009
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	594,0	394,0
Autres réserves	154,8	154,8
Report à nouveau	-816,6	-914,6
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>4 070,6</b>	<b>3 995,1</b>
Provisions réglementées	55,3	23,3
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>75 744,5</b>	<b>75 339,0</b>
Provisions pour risques & charges		15,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	233 503,4	149 335,4
Emprunts et dettes financières divers	3 937,9	3 150,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	607,6	513,8
Dettes fiscales et sociales	561,2	1 146,0
Autres dettes	20 633,8	7 388,5
<b>DETTES</b>	<b>259 243,9</b>	<b>161 533,8</b>
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>334 988,3</b>	<b>236 888,0</b>

---

## Annexe aux comptes sociaux

### Faits significatifs

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

- Acquisition d'un ensemble immobilier situé quai de Valmy dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris :

La société Terreïs a signé le 30 juin dernier l'acte définitif d'acquisition d'un ensemble immobilier situé quai de Valmy dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet ensemble, d'une surface de 7.770 m<sup>2</sup> loi Carrez, a été acquis pour 35,5 M€.

Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 27 M€ par un emprunt BNP (amortissable sur 15 ans), et le solde soit 8,5 M€ par la ligne de crédit ouverte à la compagnie 1818 au taux de 1,80%.

- Acquisition de 40% des parts de la SCI Dupaty :

La société Terreïs a signé le 28 juin dernier l'acte définitif d'acquisition de 40% des parts de la SCI Dupaty pour 350 K€, ce qui lui permet de détenir 100% de la société. Une part a été cédée à la société Terreïs Invest le 29 novembre 2010.

Le financement de l'opération a été assuré par la trésorerie disponible.

- Acquisition de 100% des parts de la SAS Heron France devenue Terreïs Participation :

La société Terreïs a acquis le 25 novembre 2010 la totalité des titres de la SAS Terreïs Participation pour un coût d'acquisition de 12,8 millions d'euros, incluant 0,9 million d'euros de frais d'acquisition. Cette société détient deux sociétés dans lesquelles se trouvent deux immeubles situés rue de la Paix et avenue George V dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, d'une surface de 3 440 m<sup>2</sup> et 3 770 m<sup>2</sup> loi Carrez.

Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 6,7 M€ par la ligne de crédit.

### 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 01/01/2005, 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 2010 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, la totalité de la taxe a été payée à l'administration fiscale.

- 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 01/01/2010	Acquisitions	Cessions	Autres mouvements	Valeur brute au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles	535,0				535,0
Immobilisations corporelles	200 605,2	70 139,3	1 203,7		269 540,8
Immobilisations financières	28 771,8	12 889,8	8,0		41 653,6
<b>TOTAL</b>	<b>229 912,0</b>	<b>83 029,1</b>	<b>1 211,7</b>		<b>311 729,4</b>

Amortissements et dépréciations (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Montant à la fin de l'exercice
<b>Amortissements</b>					
Immobilisations incorporelles	54,8	53,5			108,3
Immobilisations corporelles	6 504,8	6 200,1	86,7		12 618,3
Immobilisations financières	0				0
<b>TOTAL</b>	<b>6 559,6</b>	<b>6 253,6</b>	<b>86,7</b>	<b>0</b>	<b>12 726,6</b>
<b>Dépréciations</b>					
Dépréciations des immobilisations corporelles	163,3		3,2		160,1
<b>TOTAL</b>	<b>6 722,9</b>	<b>6 253,6</b>	<b>89,8</b>	<b>0</b>	<b>12 886,6</b>

Amortissements dérogatoires (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Montant à la fin de l'exercice
Amortissements dérogatoires	23,3	32,0			55,3
<b>TOTAL</b>	<b>23,3</b>	<b>32,0</b>			<b>55,3</b>

Immobilisations nettes (en K€)	valeur nette au 31/12/2010	valeur nette au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	426,7	480,2
Immobilisations corporelles	256 762,4	193 937,1
Immobilisations financières	41 653,6	28 771,8
<b>TOTAL</b>	<b>298 842,8</b>	<b>223 189,1</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	114,2	256,9	26,8	344,3
Provisions pour dépréciation des titres	4,2		4,2	
Provisions pour risques	15,2		15,2	
<b>TOTAL</b>	<b>133,6</b>	<b>256,9</b>	<b>46,2</b>	<b>344,3</b>

## Frais d'émission des emprunts

Nature des provisions (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Frais d'émission des emprunts	376,4	184,0	33,8	526,6
<b>TOTAL</b>	<b>376,4</b>	<b>184,0</b>	<b>33,8</b>	<b>526,6</b>

Les frais d'émission des emprunts correspondent aux commissions de montage des prêts LCL contractés en 2009 et 2010.

La société Terreïs a opté pour l'étalement de ces frais. Ils sont amortis sur la durée des emprunts.

## Instruments financiers

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

## Créances et dettes

Etat des créances (en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	479,2	479,2	
Autres créances clients	3 669,1	3 669,1	
Etat : TVA	114,2	114,2	
Etat : autres impôts taxes et versements assimilés	0,6	0,6	
Groupe et associés	23 856,5	23 856,5	
Personnel et comptes rattachés			
Débiteurs divers	5 667,4	5 667,4	
Charges constatées d'avance	209,6	209,6	
<b>TOTAL</b>	<b>33 996,5</b>	<b>33 996,5</b>	<b>-</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	233 502,5	76 403,0	40 436,6	116 662,8
Emprunt et dettes financières divers	3 938,7	0,9		3 937,9
Fournisseurs et comptes rattachés	607,6	607,6		
Personnel et comptes rattachés	5,8	5,8		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	32,3	32,3		
Etat : Impôt sur les sociétés	2,4	2,4		
Etat : TVA	471,0	471,0		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	49,8	49,8		
Groupe et associés	19 293,8	19 293,8		
Créditeurs divers	1 340,0	1 340,0		
<b>TOTAL</b>	<b>259 243,9</b>	<b>98 206,5</b>	<b>40 436,6</b>	<b>120 600,7</b>

## Entreprises liées et participations

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
<b>Immobilisations financières</b>	
Participations	41 624,4
<b>Créances</b>	
Autres créances	23 856,5
<b>Dettes</b>	
Autres dettes	19 293,8
<b>Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreis</b>	2 170,7
<b>Éléments financiers</b>	
Produits de participation	578,7
Charges financières	62,6
Produits financiers	139,0

## Charges à payer

Nature des dettes (en K€)	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	283,9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	206,5
Dettes fiscales et sociales	60,1
Dettes diverses	35,0
<b>TOTAL</b>	<b>585,6</b>

## Produits à recevoir

Nature des créances (en K€)	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 411,4
Créances fiscales et sociales	0,6
Trésorerie	1,8
Autres créances	78,6
<b>TOTAL</b>	<b>1 492,4</b>

## Charges constatées d'avance

Nature des charges (en K€)	Montant
Intérêts d'emprunt	166,5
Frais généraux	43,1
<b>TOTAL</b>	<b>209,6</b>

## Variation des capitaux propres

(en K€)	Montant
Capitaux propres au 31.12.2009	75 339,0
Affectation du résultat n-1	-3 995,1
- Réserve légale	200,0
- Report à nouveau	178,5
Acomptes sur dividendes	-3 701,4
Distribution de dividendes	3 621,0
Résultat de l'exercice	4 070,6
Variation des provisions réglementées	32,0
Capitaux propres au 31.12.2010	75 744,5

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	11 787	124 390	120 227	4 163
Achats de l'exercice	43 824			
Ventes de l'exercice	50 711			
Actions propres détenues à la fin de l'exercice	4 900	62 560	64 484	-

### Engagements financiers

Promesses d'achat en cours au 31/12/2010 :

(en K€)	Prix d'acquisition	Séquestre versé
Paris, rue Cambacérès	32 383,0	1 621,0
Le Plessis Robinson, avenue Léon Blum	915,0	915,0
<b>TOTAL</b>	<b>33 298,0</b>	<b>2 536,0</b>

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 31/12/2010 s'élève à 109 590 400 €.

### Effectif

Au 31/12/2010, l'effectif est de 5 personnes.

### Engagements en matière de retraite et pensions

Néant.

### Rémunération des dirigeants

Au cours de l'année 2010, le Directeur Général de la société Terreis a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » une rémunération brute de 81.000 euros.

## Liste des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société mais non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Résultat (bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Terreïs Valorisation	37 000	-273 234	100	37 000	37 000	3 236 422		443 641	3 353 458	574 609
SCI 11 à 13 avenue Lebrun	727 000	1 202 865	99,99	14 554 645	14 554 645			1 094 137	3 129 142	
SCI Les Fleurs de Damrémont	15 245	1 334 456	99,90	4 793 364	4 793 364			329 666	419 901	
SCI Fessard Chartres	1 524	50 122	99,50	268 815	268 815			32 044	37 617	
SCI 102 Fbg Saint Honoré	15 245	387 261	99,90	1 842 184	1 842 184			145 480	187 206	
SCI 20 rue Louis Philippe	1 524	348 922	99,00	2 510 124	2 510 124			171 503	218 837	
SCI 29 Taitbout Immobilier	13 339	308 348	99,89	613 244	613 244	35 336		39 520	67 236	
Terreïs Invest	40 000	8 238	100	40 000	40 000	39 003		4 800	0	4 061
Terreïs Participation	71 987	2 325 780	100	11 898 910	11 898 910	20 106 549		1 058 181	0	
SCI Le Foch	1 524	0	99,00	3 322 374	3 322 374	305 489		272 435	356 955	
SCI La Palmeraie	1 000	-13 468	99,00	47 513	47 513	5 781		36 289	62 803	
SCI 3BM	10 000	- 6 960	99,90	36 822	36 822	9 412		6 987	18 684	
SCI Dupaty	1 524	0	99,00	441 000	441 000	37 232		25 652	40 836	
SCI 6 rue de Chabannes	1 524	0	99,00	240 581	240 581	73 737		27 998	35 337	

## Détail des transferts de charges

Nature (en K€)	Montant
Frais d'émission des emprunts	184,0
Remboursement formation	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>184,4</b>

## Honoraires des commissaires aux comptes

Nature (en K€)	Montant
Contrôle légal des comptes	62,8
<b>TOTAL</b>	<b>62,8</b>

---

## Charges exceptionnelles

<b>Nature (en K€)</b>	<b>Montant</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	17,2
Dommages et intérêts	8,8
Cessions d'éléments d'actifs	1 042,6
Mali sur rachat actions propres	4,0
Amortissement exceptionnel	3,2
Dotation aux amortissements dérogatoires	32,0
<b>TOTAL</b>	<b>1 107,8</b>

## Produits exceptionnels

<b>Nature (en K€)</b>	<b>Montant</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,8
Indemnités	76,0
Cessions d'éléments d'actifs	1 078,3
Reprise d'amortissement exceptionnel	3,2
Boni sur rachat actions propres	23,0
<b>TOTAL</b>	<b>1 181,3</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 2010 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 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 12 avril 2011  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit  
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly  
Jean-Fabrice SUBIAS Christian ALIBAY

# COMPTES CONSOLIDES 2010

## Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2010	31/12/2009
<b>Total des loyers</b>	1	<b>21 240,2</b>	<b>13 529,9</b>
Charges locatives refacturées		2 696,9	1 585,4
Charges locatives réelles		-3 216,0	-1 793,6
<b>Charges locatives supportées</b>	2	<b>-519,1</b>	<b>-208,2</b>
Autres produits et charges d'exploitation		-11,6	15,8
<b>Total des produits nets d'activités</b>		<b>20 709,5</b>	<b>13 337,5</b>
Honoraires de gérance et location (a)		-689,0	-278,3
Charges de personnel nettes de refacturation	3	-519,5	-486,4
Charges externes	4	-623,7	-657,3
Impôts et taxes		-90,4	-49,5
Dotations aux amortissements		-7 703,7	-4 672,1
Dotations nettes aux provisions		-161,6	-221,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>10 921,6</b>	<b>6 972,9</b>
Frais d'acquisition sur titres de participations		-921,7	
Plus ou moins value sur actifs cédés (b)		726,3	352,2
Autres produits et charges opérationnels		107,9	-11,4
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>10 834,1</b>	<b>7 313,8</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6,0	3,3
Coût de l'endettement financier		-8 361,3	-4 152,7
<b>Coût de l'endettement financier</b>		<b>-8 355,4</b>	<b>-4 149,3</b>
Charge d'impôt	5	-170,3	-137,8
<b>Résultat net</b>		<b>2 308,4</b>	<b>3 026,6</b>
Part du groupe		2 308,4	3 021,4
Intérêts minoritaires			4,2
Résultat net de base par action	6	0,29 €	0,38 €
Résultat net dilué par action	6	0,29 €	0,38 €

(a) Les honoraires de location ont été reclassés de la ligne « charges externes » à la ligne « honoraires de gérance et location ». Par conséquent, un reclassement a été opéré pour les comptes au 31/12/09 du poste « charges externes » au poste « honoraires de gérance et location » pour un montant de 66,9 K€.

(b) Les plus ou moins values sur actifs cédés sont présentées en dessous du résultat opérationnel courant. Antérieurement, ces plus ou moins values étaient présentées dans les produits nets d'activités.

---

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

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net</b>	<b>2 308,5</b>	<b>3 025,5</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>2 308,5</b>	<b>3 025,5</b>
dont part du Groupe	2 308,5	3 021,4
dont part des intérêts minoritaires		4,2

## Bilan consolidé

<b>ACTIF (en K€)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b><u>Actifs non courants :</u></b>			
Usufruits temporaires	7	404,0	454,7
Immeubles de placement	8	381 632,0	243 917,0
Autres actifs non courants	9	3 365,1	282,5
Actifs d'impôts non courants		80,4	81,0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>385 481,4</b>	<b>244 735,2</b>
<b><u>Actifs courants :</u></b>			
Actifs destinés à être cédés (a)	10	2 914,7	5 026,7
Clients et comptes rattachés	11	3 045,4	2 210,7
Autres actifs courants	12	3 030,0	1 406,3
Actifs financiers à la juste valeur		248,5	167,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 773,7	2 602,1
<b>Total actifs courants</b>		<b>12 012,4</b>	<b>11 413,5</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>397 493,8</b>	<b>256 148,8</b>

(a) A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, le poste « actifs destinés à être cédés » est présenté dans la rubrique « actifs courants » et non plus dans la rubrique « actifs non courants ». Par conséquent, un reclassement a été opéré pour l'exercice clos au 31/12/09.

<b>PASSIF (en K€)</b>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b><u>Capitaux propres :</u></b>			
Capital émis		23 615,1	23 615,1
Primes		36 524,6	36 524,6
Autres réserves		9 928,4	10 368,9
Titres en autocontrôle	13	-62 6	-124,4
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>2 308,4</b>	<b>3 021,4</b>
Intérêts minoritaires			289,0
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>72 313,9</b>	<b>73 694,5</b>
<b><u>Passifs non courants :</u></b>			
Emprunts et dettes financières à long terme	14	224 029,2	128 508,9
Impôts de sortie (part à long terme)	15	8 951,9	
Provisions à long terme			15,2
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>232 981,1</b>	<b>128 524,1</b>
<b><u>Passifs courants :</u></b>			
Fournisseurs et comptes rattachés		2 308,3	2 048,8
Dépôts reçus		6 122,1	4 208,2
Emprunts à court terme	14	79 236,2	46 100,6
Impôts de sortie (part à court terme)	15	2 983,6	584,3
Autres passifs courants	16	1 548,6	988,3
<b>Total des passifs courants</b>		<b>92 198,8</b>	<b>53 930,2</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>397 493,8</b>	<b>256 148,8</b>

## Tableau de flux de trésorerie consolidé

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net consolidé	2 308,3	3 025,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	7 729,0	4 780,8
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites	288,3	287,5
Frais liés aux acquisitions de titres de participation	921,7	
Plus et moins values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices (a)	-504,7	-213,3
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>10 742,6</b>	<b>7 880,6</b>
Coût de l'endettement financier net	8 360,2	4 152,7
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-51,3	-1,1
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>19 051,5</b>	<b>12 032,2</b>
Impôts versés	-241,3	-138,9
Variation du B.F.R. lié à l'activité	10 534,7	40,1
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)</b>	<b>29 344,9</b>	<b>11 933,4</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-146 936,3	-119 525,2
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-374,4	
Variation liée aux promesses d'achat	-2 503,9	-32,1
Encaissements liés aux actifs cédés	4 251,6	3 482,0
Variation des prêts et avances consentis	-5,6	-9,4
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>	<b>-145 568,6</b>	<b>-116 084,7</b>
Achats et ventes actions propres	61,8	104,8
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-3 697,1	-3 459,1
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-12,6	-13,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	136 028,4	116 104,1
Remboursements d'emprunts	-7 615,0	-3 124,0
Intérêts financiers nets versés	-8 291,3	-4 090,0
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>	<b>116 474,2</b>	<b>105 522,5</b>
<b>Variation de la trésorerie (D) = (A + B + C)</b>	<b>250,3</b>	<b>1 371,1</b>
Trésorerie d'ouverture	2 770,0	1 398,8
Trésorerie de clôture	3 020,5	2 769,8
Autres actifs financiers à la juste valeur	248,5	167,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 772,0	2 602,1
<b>Trésorerie</b>	<b>3 020,5</b>	<b>2 769,8</b>

(a) La ligne « plus et moins values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices » est exprimée dorénavant, net d'impôt. Par conséquent, pour les comptes au 31/12/09, un reclassement a été opéré de la ligne « charge d'impôt » à la ligne « plus et moins values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices » pour un montant de 138,9 K€.

## 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 31/12/2008</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>
Dividendes (solde 2009)				-1 887,3	-1 887,3		-1 887,3
Dividendes (acompte 2010)				-1 809,8	-1 809,8		-1 809,8
Opérations sur capital et affectation du résultat en réserves				4 892,4	4 892,4		4 892,4
Impact distribution d'actions gratuites				288,3	288,3		288,3
Titres en auto contrôle			61,8		61,8		61,8
<b>Résultat net de la période</b>				<b>2 308,4</b>	<b>2 308,4</b>		<b>2 308,4</b>
Variation de périmètre				-4 946,2	-4 946,2	-289,0	-5 235,2
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>23 615,1</b>	<b>36 524,6</b>	<b>-62,6</b>	<b>12 236,6</b>	<b>72 313,8</b>	<b>0,0</b>	<b>72 313,8</b>

---

## Annexe aux comptes consolidés

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

### Principes comptables

#### TEXTES APPLIQUES

Les états financiers consolidés du groupe Terreïs sont établis au 31 décembre 2010 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n° 1606 / 2002 du 19 juillet 2002. Les états financiers consolidés publiés par le groupe au 31 décembre 2009 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

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

Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2009, les normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire sur l'exercice 2010, ont été mises en œuvre par le Groupe :

- L'application, au 1<sup>er</sup> janvier 2010, de la norme IFRS 3 révisée relative aux « regroupements d'entreprises », de la norme IAS 27 révisée relative aux « Etats financiers consolidés et individuels » ont eu des impacts sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation. Les normes IFRS 3 et IAS 27 s'appliquent de manière prospective pour les opérations de regroupement d'entreprises postérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2010.
- L'application des normes et interprétations suivantes au 1<sup>er</sup> janvier 2010 n'a pas eu d'incidence significative sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers du Groupe :
  - Améliorations annuelles publiées par l'IASB en avril 2009 portant sur les différentes normes,
  - Amendements à IAS 39 : Eléments éligibles à la couverture,
  - Améliorations publiées par l'IASB en mai 2008 portant sur les normes IFRS1 et IFRS5.
- Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

#### BASE D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

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

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

- Recours d'expertise pour les immeubles de placement :

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

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

- Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs :

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

---

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

#### METHODES DE CONSOLIDATION

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité.

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

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

- Ecarts d'acquisition :

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

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

#### INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

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

#### REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

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

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

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

---

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

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

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

- Opérations de regroupements d'entreprises réalisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 :

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

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

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

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

### USUFRUITS TEMPORAIRES

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

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

### IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

- Coût d'entrée des immeubles de placement :

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,

- de tous les coûts attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutations, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût.

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

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

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

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

Les amortissements ont été calculés sur la base de la juste valeur des immeubles, soit à leur date d'acquisition pour les immeubles et parts de SCI acquis depuis le 1<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.

- Travaux :

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

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

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

#### ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

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

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

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

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

---

## CREANCES CLIENTS

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

## TRESORERIE ET EQUIVALENTS

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

## CHIFFRES D'AFFAIRES

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

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

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

## RESULTAT PAR ACTION

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

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation, soit en l'espèce par l'impact de la distribution d'actions gratuites décidées au cours de l'exercice 2008.

## IMPOT SUR LES BENEFICES

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

- Régime fiscal pour les SIIC :

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

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

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

- Régime de droit commun

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

---

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

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

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

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

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

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

- Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

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

#### PROVISIONS

- Provision pour risques et charges

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

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

- Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés

Au 31 décembre 2010, le groupe emploie cinq personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

#### PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS TERREÏS

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

#### EMPRUNTS BANCAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

- Dettes financières

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

- Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

## DEFINITION DE L'ACTIVITE COURANTE DU GROUPE

L'activité courante du groupe Terreïs est la location d'immeubles composant son patrimoine.

Ressortent de l'exploitation courante toutes les interventions concourant au développement, à la gestion immobilière et à la commercialisation du patrimoine du groupe.

Les actifs courants sont définis comme les actifs que l'entreprise s'attend à pouvoir réaliser, vendre ou consommer, dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres actifs sont des actifs non courants.

Les passifs courants sont définis comme les passifs que l'entreprise s'attend à régler dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres passifs sont des passifs non courants.

### Evènements significatifs de l'exercice

- Acquisition d'un ensemble immobilier situé quai Valmy dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

La société Terreïs a acquis un ensemble immobilier situé quai de Valmy dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Paris pour un montant de 35,5 M€. Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 27,0 M€ par un emprunt amortissable sur 15 ans, et le solde en utilisant la ligne de crédit et la trésorerie disponible.

- Acquisition d'un sous groupe Terreïs Participation

La société Terreïs a acquis le 25 novembre 2010 la totalité des titres de la SAS Terreïs Participation pour un coût d'acquisition de 12,8 M€, incluant 0,9 M€ de frais d'acquisition. Cette société détenant, via deux filiales, deux immeubles situés avenue Georges V et rue de la Paix à Paris, a été consolidée par intégration globale à compter du 25 novembre 2010.

Compte tenu de la date d'entrée dans le patrimoine du groupe, cette acquisition ne contribue que marginalement aux revenus locatifs et aux résultats du groupe Terreïs pour l'exercice 2010.

Détermination des actifs et passifs identifiables acquis à la date de prise en contrôle :

(en K€°)	Valeurs historiques	Ajustements justes valeurs	Goodwill	Total
<b><u>Actifs non courants :</u></b>				
Immeubles de placement	42 272,0	32 470,0	2 009,6	76 751,7
<b>Total actifs non courants</b>	<b>42 272,0</b>	<b>32 470,0</b>	<b>2 009,6</b>	<b>76 751,7</b>
<b><u>Actifs courants :</u></b>				
Débiteurs divers	1 526,4			1 526,4
Trésorerie	269,4			269,5
<b>Total actifs courants</b>	<b>1 795,8</b>			<b>1 795,8</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>44 067,9</b>	<b>32 470,0</b>	<b>2 009,7</b>	<b>78 547,5</b>
<b><u>Passifs non courants :</u></b>				
Emprunts bancaires	45 200,0			45 200,0
Impôt de sortie (long terme)		8 951,9		8 951,9
<b>Total passifs non courants</b>	<b>45 200,0</b>	<b>8 951,9</b>		<b>54 151,9</b>
<b><u>Passifs courants :</u></b>				
Impôt de sortie (court terme)		2 984,0		2 984,0
Compte courant groupe	3 800,0			3 800,0
Créditeur divers	5 999,0			5 990,0
<b>Total passifs courants</b>	<b>9 799,0</b>	<b>2 984,0</b>		<b>12 783,0</b>
<b>Total passif</b>	<b>54 999,0</b>	<b>11 935,9</b>		<b>66 934,9</b>
<b>Actif net total</b>	<b>-10 931,1</b>	<b>20 534,1</b>	<b>2 009,6</b>	<b>11 612,7</b>
<b>Prix acquisition</b>				<b>11 612,7</b>

## Périmètre de consolidation

Le périmètre au 31 décembre 2010 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	100,00%
SAS Terreïs Participation (sous groupe)	25/11/2010	25 rue Marbeuf – Paris	642 040 588	100,00%

A noter le rachat des minoritaires (40%) de la Société Civile Immobilière Dupaty et l'intégration du sous groupe Terreïs Participation.

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.

## Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Chiffre d'affaires et information sectorielle

Par nature :		Bureaux	Commerces	Bureaux / Commerce	Autres	Total
<b>31/12/2010</b>	Loyers (K€)	12 335,3	5 093,4	2 263,1	1 548,5	<b>21 240,2</b>
	En pourcentage	58%	24%	11%	7%	<b>100%</b>
<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>

Par zone géographique :		Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Total
<b>31/12/2010</b>	Loyers (K€)	11 655,5	4 056,2	5 478,4	50,1	<b>21 240,2</b>
	En pourcentage	55%	19%	26%	n/s	<b>100%</b>
<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>

Note 2. 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€)	31/12/2010			31/12/2009		
	Charges locatives refacturées	Charges locatives réelles	Charges locatives supportées	Charges locatives refacturées	Charges locatives réelles	Charges locatives supportées
	(A)	(B)	(A)+(B)	(A)	(B)	(A)+(B)
Charges locatives	1 480,9	-1 640,6	-159,7	553,6	-619,0	-65,5
Taxes diverses	1 216,0	-1 504,1	-288,1	1 031,8	-1 130,4	-98,6
Entretien et réparation		-71,2	-71,2		-44,2	-44,2
<b>Total</b>	<b>2 696,9</b>	<b>-3 216,0</b>	<b>-519,1</b>	<b>1 585,4</b>	<b>-1 793,6</b>	<b>-208,2</b>

Note 3. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 31 décembre 2010, la société Terreïs emploie quatre personnes.

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

Par conséquent, les comptes consolidés au 31 décembre 2010 tiennent compte d'une charge de 288,3 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 4. 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€)	31/12/2010	31/12/2009
Frais généraux	-107,9	-123,2
Honoraires	-372,2	-390,0
Prestations comptables, juridiques et financières	-108,6	-114,1
Jetons de présence	-35,0	-30,0
<b>Total</b>	<b>-623,7</b>	<b>-657,3</b>

Note 5. Impôt sur les sociétés

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Impôts exigibles	-169,7	-138,9
Impôts différés	-0,6	1,1
<b>Total</b>	<b>-170,3</b>	<b>-137,8</b>

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

(en K€)	Bénéfice au taux normal	Bénéfice exonéré d'impôts	Total
Résultat net	404,5	1 903,9	2 308,4
Retraitement charge d'impôt	170,3		170,3
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>574,8</b>	<b>1 903,9</b>	<b>2 478,7</b>
Taux d'imposition	33,33%	0,00%	
<b>Total charge d'impôts théorique</b>	<b>-191,6</b>		<b>-191,6</b>

La différence entre la charge d'impôt théorique (191,6 K€) et la charge d'impôt comptabilisée (170,3 K€) savoir 21,3 K€ correspond à une économie d'impôt sur la filiale Terreis Participation.

Note 6. Résultat net par action

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Résultat net consolidé part du Groupe	2 308,4	3 021,4
Résultat net par action	0,29 €	0,38 €
Résultat net dilué par action	0,29 €	0,38 €

	31/12/2010	31/12/2009
Nombre d'actions à la clôture (A)	7 871 693	7 871 693
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture (B)	4 900	11 787
Nombre d'actions gratuites en cours à la clôture (C)	132 182	132 182
<b>Nombre total d'actions en circulation à la clôture (A)-(B) = D</b>	<b>7 866 793</b>	<b>7 859 906</b>
<b>Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle (D)+(C)</b>	<b>7 998 975</b>	<b>7 992 088</b>

## Notes au bilan consolidé

Note 7. Tableau de variation des usufruits temporaires

(en K€)	31/12/2009	Acquisitions	Cessions	31/12/2010
Usufruits temporaires	507,0			507,0
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>507,0</b>			<b>507,0</b>

	31/12/2009	Dotations	Reprise	31/12/2010
Amortissement usufruits temporaires	-52,4	-50,6		-103,0
<b>Total amortissements</b>	<b>-52,4</b>	<b>-50,6</b>		<b>-103,0</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>454,6</b>			<b>404,0</b>

Note 8. Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2009	Variation de périmètre	Acquisitions	Cessions	31/12/2010
Immeubles de placement	254 358,3	76 751,6	69 775,3	-1 121,6	399 763,6
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>254 358,3</b>	<b>76 751,6</b>	<b>69 775,3</b>	<b>-1 121,6</b>	<b>399 763,6</b>

	31/12/2009	Variation de périmètre	Dotations	Reprise	31/12/2010
Amortissement des immeubles	-10 278,1		-7 783,2	89,8	-17 971,4
Dépréciation immeubles de placement	-163,3			3,2	-160,1
<b>Total amortissements</b>	<b>-10 441,4</b>		<b>-7 783,2</b>	<b>93,0</b>	<b>-18 131,5</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>243 916,9</b>				<b>381 632,0</b>

Note 9. Autres actifs non courants

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Travaux en cours	781,3	206,3
Matériel de transport	0,9	1,9
Matériel de bureau et informatique	1,1	2,0
Acomptes sur acquisitions	2 536,0	32,1
Dépôts de garantie versés et fonds de roulement	45,8	40,2
<b>Total</b>	<b>3 365,1</b>	<b>282,5</b>

Note 10. Actifs destinés à être cédés

(en K€)	31/12/2009	Acquisitions	Cessions	31/12/2010
Actifs destinés à être cédés	5 080,0	55,8	-2 221,2	2 914,7
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>5 080,0</b>	<b>55,8</b>	<b>-2 221,2</b>	<b>2 914,7</b>
	31/12/2009	Provision	Reprise	31/12/2010
Dépréciation des actifs destinés à être cédés	-53,3		53,3	
<b>Total dépréciations</b>	<b>-53,3</b>		<b>53,3</b>	
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>5 026,7</b>			<b>2 914,7</b>

Note 11. Clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009		
Créances clients	2 910,5	2 156,5		
Créances clients douteuses brutes	479,2	168,4		
Provision sur créances clients douteuses	-344,4	-114,2		
<b>Total</b>	<b>3 045,4</b>	<b>2 210,7</b>		
	31/12/2009	Augmentation	Diminution	31/12/2010
Créances clients douteuses brutes	168,4	370,3	-59,5	479,2
	31/12/2009	Provision	Reprise	31/12/2010
Provision sur créances clients douteuses	-114,2	-256,8	26,7	-344,4
<b>Créances clients douteuses nettes</b>	<b>54,2</b>			<b>134,8</b>

Note 12. Autres actifs courants

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Charges constatées d'avance	209,6	208,4
Créances fiscales	1 444,2	
Autres comptes débiteurs	1 376,6	1 198,0
<b>Total</b>	<b>3 030,4</b>	<b>1 406,3</b>

Note 13. Actions ordinaires et actions auto-détenues

Le nombre d'actions émises par la société Terreïs n'a pas varié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 :

		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>31/12/2010</b>	Nombre total d'actions	<b>7 871 693</b>

Le capital social au 31 décembre 2010 est composé de 7 871 693 actions ordinaires d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Le contrat de liquidité a été transféré d'Invest Securities à CA Cheuvreux au cours de l'exercice. Les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Plus ou moins valeurs réalisées	Provisions	Valeur nette comptable
<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>
Achats de l'exercice	43 824	522,8			
Ventes de l'exercice	-50 711	-584,6			
<b>Actions propres détenues au 31/12/2010</b>	<b>4 900</b>	<b>62,6</b>		<b>0,0</b>	<b>62,6</b>
<b>Solde espèces</b>		<b>248,1</b>			<b>248,1</b>
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>310,7</b>			<b>310,7</b>

Note 14. Endettement net

Décomposition de l'endettement net :

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Emprunts amortissables à taux fixe	27 831,2	30 808,6
Emprunts amortissables à taux variable couvert	154 826,8	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	17 700,0
Frais d'émission des emprunts	-1 228,8	-376,4
<b>Emprunts et dettes financières long terme</b>	<b>224 029,2</b>	<b>128 508,9</b>
Emprunts amortissables à taux fixe	2 891,2	2 765,4
Emprunts amortissables à taux variable couvert	8 563,6	2 824,7
Intérêts courus sur emprunts	756,0	513,1
Ligne de crédit	67 025,4	39 997,4
<b>Emprunts à court terme</b>	<b>79 236,2</b>	<b>46 100,6</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>303 265,4</b>	<b>174 609,5</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>3 020,5</b>	<b>2 769,8</b>
<b>Endettement net</b>	<b>300 244,9</b>	<b>171 839,6</b>

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

Echéancier des emprunts :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	30 722,4	2 891,2	12 938,5	14 892,7
Emprunts amortissables à taux variable couvert	163 390,4	8 563,6	37 822,4	117 004,5
Emprunts in fine à taux fixe	24 900,0			24 900,0
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0			17 700,0
Ligne de crédit	67 025,4	67 025,4		
<b>Total des dettes financières hors frais d'émission et intérêts courus sur emprunts</b>	<b>303 738,3</b>	<b>78 480,2</b>	<b>50 760,9</b>	<b>174 497,2</b>

Note 15. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

Le sous groupe Terreïs Participation a opté pour le régime SIIC le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 19% sur les plus values latentes 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 donne lieu à la constatation d'une dette d'impôt d'un montant de 11 935,8 K€. Cette dette d'impôt a été comptabilisée dès le 31 décembre 2010.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. Le premier versement interviendra en décembre 2011.

Note 16. Autres passifs courants

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Dettes fiscales et sociales	757,7	822,9
Autres dettes	790,6	165,4
<b>Total</b>	<b>1 548,3</b>	<b>988,3</b>

Note 17. Actif Net Réévalué par action

La société Terreïs a fait réaliser par la société BNP Paribas Real Estate une expertise de son patrimoine immobilier à la date du 31/12/2010. Les résultats de cette expertise peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

(en K€)	Valeur de réalisation	Valeur en consolidation	Ecart au	Valeur de réalisation	Valeur en consolidation	Ecart au
	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2009	31/12/2009
	A	B	A-B	A	B	A-B
SA Terreïs	397 775,0	332 375,8	65 399,2	233 093,0	193 449,1	39 643,9
SCI Fessard	405,0	249,5	155,5	397,0	258,4	138,6
SCI Damrémont	5 732,0	4 374,3	1 357,7	5 488,0	4 528,3	959,7
SCI St Honoré	2 510,0	1 703,7	806,3	2 730,0	1 764,0	966,0
SCI Louis Philippe	2 691,0	2 298,7	392,3	2 580,0	2 376,5	203,5
SCI Taitbout	761,0	664,7	96,3	942,0	693,7	248,3
SCI Lebrun	40 039,0	34 668,9	5 370,1	37 481,0	35 365,9	2 115,1
SCI 3 BM	230,0	180,9	49,1	233,0	189,3	43,7
SCI Chabannes	382,0	321,1	60,9	378,0	338,8	39,2
SCI Foch	3 715,0	3 682,5	32,5	4 078,0	3 803,1	274,9
SCI La Palmeraie	546,0	443,3	102,7	539,0	464,4	74,6
SCI Dupaty	736,0	668,5	67,5	728,3	689,5	38,8
<b>Immeubles de placement</b>	<b>455 522,0</b>	<b>381 632,0</b>	<b>73 890,0</b>	<b>288 667,3</b>	<b>243 920,9</b>	<b>44 746,4</b>
SAS Terreïs Valorisation	2 914,7	2 914,7		5 026,7	5 026,7	0,0
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>2 914,7</b>	<b>2 914,7</b>	<b>0,0</b>	<b>5 026,7</b>	<b>5 026,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Total général</b>	<b>458 436,7</b>	<b>384 546,7</b>	<b>73 890,0</b>	<b>293 694,0</b>	<b>248 947,6</b>	<b>44 746,4</b>

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Situation nette consolidée	72 313,9	73 694,5
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	73 890,0	44 746,4
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation</b>	<b>146 203,9</b>	<b>118 441,0</b>
Frais d'acquisition théorique	28 423,1	16 335,0
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement</b>	<b>174 627,0</b>	<b>134 775,9</b>
Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle	7 998 975	7 992 088
<b>Actif Net Réévalué par action (ANR) de liquidation</b>	<b>18,28 €</b>	<b>14,82 €</b>
<b>Actif Net Réévalué dilué par action (ANR) de remplacement</b>	<b>21,83 €</b>	<b>16,86 €</b>

## 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 2010

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses d'achat signées représente un investissement total de 33 298 K€. A cet effet, il a été déposé sous séquestre 2 536 K€.

- Promesses de vente signées au 31 décembre 2010

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses de vente signées représentent un encaissement potentiel de 1 500 K€.

## Evènements postérieurs au 31 décembre 2010

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

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

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

- l'intégration dans le patrimoine de Terreïs de 209,7 M€ d'actifs immobiliers, constitués de 16 immeubles de logements haussmanniens situés dans les meilleurs arrondissements de l'ouest Parisien et de 3 immeubles de bureaux,
- la création de 8,87 millions de nouveaux titres Terreïs pour rémunérer ces apports, portant le capital à 16,7 millions de titres.
- Augmentation de capital le 18 février 2011 pour un montant de 96,3 M€

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

## Parties liées

- Rémunération des dirigeants

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
Avantages à cours terme (salaires, primes...)	81,0	81,0

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

- Relations avec les parties liées

(en K€)	Société	31/12/2010
<b>Compte de résultat :</b>		
Prestations comptables, juridiques et administratives	Ovalto Investissement	-96,5
Honoraires sur cession des immeubles destinés à la vente	Roques	-198,8
<b>Bilan :</b>		
Autres actifs courants	Ovalto Investissement	0,3
Fournisseurs et comptes rattachés	Roques	-85,0

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

---

## Détermination du cash flow net par action

(en K€)	31/12/2010	31/12/2009
<b>Cash flow net</b>	<b>10 742,6</b>	<b>7 880,6</b>
Cash flow net de base par action	1,37 €	1,00 €
Cash flow net dilué par action	1,34 €	0,99 €

---

# 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 2010, sur :

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

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

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

## **I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

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

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

## **II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

- Le groupe procède à une évaluation de ses actifs immobiliers par un expert indépendant :
  - la note BASE D'EVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATION de l'annexe expose les modalités retenues pour l'estimation des valeurs comptables à la clôture de l'exercice ;
  - la valeur de réalisation des immeubles de placement présentée dans la note 17 de l'annexe correspond à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier à la date du 31 décembre 2010.
- La NOTE REGROUPEMENT D'ENTREPRISES de l'annexe expose les modalités retenues pour la comptabilisation des acquisitions de titres.
- La note EMPRUNTS BANCAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS de l'annexe expose la nature et les modalités d'évaluation des instruments financiers auxquels a souscrit le groupe.
- La note EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2010 de l'annexe précise les deux événements majeurs intervenus depuis la clôture.

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 12 avril 2011  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit  
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly  
Jean-Fabrice SUBIAS Christian ALIBAY

---

# INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES

## AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR .....	79
Raison sociale de l'émetteur .....	79
Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur .....	79
Date de constitution et durée de vie de l'émetteur .....	79
Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable.....	79
Objet social .....	79
Politique de distribution des dividendes .....	79
Divers .....	79
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	80
Administration.....	80
Direction Générale .....	82
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES .....	84
Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions .....	84
Modification des droits des actionnaires.....	84
Assemblées générales .....	84
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 .....	86
Franchissements de seuils légaux .....	86
Stipulations particulières régissant les modifications du capital social .....	87
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE .....	88
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE .....	93
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	94
INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATION D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERET .....	97
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL .....	106
DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....	107
RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	108
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX.....	109
GLOSSAIRE .....	110
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	111

---

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT L'EMETTEUR

### Raison sociale de l'émetteur

La Société a pour dénomination sociale « TERREIS ».

### 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) – 24, avenue Aristide Briand (téléphone : 01 82 00 95 00)

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

### Objet social

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

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

### Politique de distribution des dividendes

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

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

### Divers

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.

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

- Comité des nominations et des rémunérations

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

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

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

Compte tenu de l'effectif de la Société et de l'externalisation de certaines tâches auprès 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 2010.

### 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.

---

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL ET LES ACTIONNAIRES

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

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

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

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

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

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

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

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

- les actions de préférence confèrent à leurs titulaires un droit à un dividende prioritaire (précipitaire) par rapport aux actions ordinaires, de 0,18 euro par action. Le dividende prioritaire est stipulé non cumulatif (si les postes distribuables de l'exercice n'en permettent pas le paiement intégral, les titulaires d'actions de préférence ne peuvent définitivement plus réclamer le paiement de la partie non versée au titre des exercices ultérieurs) ;
- les actions de préférence seront automatiquement converties en actions ordinaires et perdront ainsi ipso facto leurs droits particuliers en cas de transfert de quelque manière que ce soit de leur pleine propriété ou de leur usufruit ou de décès de leur titulaire ;
- en cas de démembrement de la propriété des actions de préférence et dans l'hypothèse où la propriété desdites actions serait remembrée entre les mains du nu-proprétaire, les actions remembrées seront automatiquement converties en actions

ordinaires et perdront ainsi ipso facto leurs droits particuliers ;

- les actions de préférence seront inscrites au nominatif pur au nom du propriétaire ou du nu-proprétaire selon le cas et ne seront pas admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris ;
- tout droit attaché aux actions de la Société et conférant aux titulaires d'actions de préférence le droit de souscrire ou de se voir attribuer de quelque manière que ce soit des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à raison de leurs actions de préférence (notamment le droit préférentiel de souscription ou le droit de percevoir le dividende sous la forme d'actions nouvelles) sera susceptible de donner lieu exclusivement à la remise d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société, sauf dans l'hypothèse d'une création d'actions nouvelles résultant d'une division de la valeur nominale des actions. Dans ce dernier cas, le montant du dividende prioritaire attaché aux actions de préférence sera ajusté en conséquence ;
- chaque titulaire d'actions de préférence peut à tout moment demander la conversion de tout ou partie de ses actions de préférence en actions ordinaires, moyennant le versement par la Société d'une prime de conversion calculée sur la base d'une table actuarielle établie par le Conseil d'administration une fois par an ; et
- la Société demandera l'admission aux négociations sur le marché réglementé de NYSE Euronext Paris des actions issues de la conversion des actions de préférence à la suite de tout transfert, du décès de leur titulaire ou d'une demande de conversion par un titulaire.

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

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

### **Assemblées générales**

- Convocation

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

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

---

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

- Ordre du jour

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

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

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

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

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

- Accès aux Assemblées - Pouvoirs

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

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

Un actionnaire peut se faire représenter par 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 57,16% du capital.

## **Franchissements de seuils légaux**

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

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

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

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

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

---

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

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

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

---

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

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

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

Il est rappelé que par décision du Conseil d'administration du 29 septembre 2006, la Société a approuvé une charte de gouvernement d'entreprise fortement inspirée du code AFEP – MEDEF.

## **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 Jacques Soyer
- Monsieur Jacques Ferran
- Monsieur Hervé Arditty
- La Société Du Thi Two représentée par Monsieur Yves Thibault, nommée en remplacement et pour la durée du mandat de Monsieur Olivier Froc, démissionnaire
- Madame Michelle Pedel
- Monsieur Emmanuel Pineau
- La Société Ovalto Investissement, représentée par Monsieur François Lepicard.

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

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

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

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

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

### **Modalités d'organisation et de fonctionnement**

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

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

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

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

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

---

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

### **Activité du Conseil au cours de l'année 2010**

Le Conseil d'administration s'est réuni cinq (5) fois en 2010.

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 2010 :

- l'examen des projets d'investissements et de leur financement à partir des comptes rendus du Comité d'Investissement ;
- l'examen dans toutes leurs composantes du projet de fusion avec DAB Expansion et Avenir & Investissement et de celui d'augmentation de capital,
- la projection des résultats et des cash-flow en résultant.

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 73%.

### **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, Emmanuel Pineau remplaçant Olivier Froc, démissionnaire, et Jacques Soyer.

Sa mission consiste à assister le Conseil dans :

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

Dans l'exercice de sa mission durant l'année 2010, le Comité d'Audit s'est appuyé sur une documentation comptable et financière comportant les états financiers classiques et des notes de synthèse explicitant certaines rubriques.

Le Comité d'Audit a été destinataire des documents prévisionnels établis dans le cadre des projets de fusion et d'augmentation de capital.

Il a également eu connaissance d'une note de synthèse concernant la détermination de la parité entre Terreïs et les Sociétés absorbées.

Il s'est réuni trois fois durant l'année 2010. Il a notamment entendu le rapport des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission d'audit sur les comptes annuels et semestriels.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 soumises 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.

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 2010 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 le cadre de référence AMF du contrôle interne à savoir :

---

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

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

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

**Traitant du bail commercial :**

Code du Commerce :  
Partie législative : Article L.145-1 à L.145-60  
Partie réglementaire : Article R.145-1 à R.145-33

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

Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.  
Décret 67-223 du 17 mars 1967

**Traitant de la publicité foncière :**

Décret 55-22 du 4 janvier 1955  
Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

### **Fonctionnement de la Société**

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

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

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 Ovalto Investissement.

Des conventions matérialisent ces délégations.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles, 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 IFRS.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction Générale particulièrement sur deux aspects :

- budgétaire
- sur la conformité des loyers facturés avec les baux.

Les comptes consolidés du Groupe sont préparés en conformité avec les règles et principes I.F.R.S. S'agissant pour la quasi-totalité des sociétés composant le périmètre de consolidation de sociétés civiles détenues à 100% par TERREÏS et ayant la même activité, la méthode utilisée est celle de l'intégration globale.

L'ensemble des entités du Groupe utilise le même système d'information et leurs états financiers sont préparés comme pour TERREÏS par le département comptable d'Ovalto Investissement ce qui induit une homogénéité du traitement de l'information comptable.

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

Ils sont également examinés par le Comité d'Audit.

### **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.

Le Président du Conseil

---

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société 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 2010.

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 12 avril 2011  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit  
Hélène LEROY

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

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

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

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

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

### **Conventions et engagements autorisés depuis la clôture**

1 – Dans le cadre de la délégation de compétence consentie par l'Assemblée Générale Mixte du 10 janvier 2011 d'augmenter le capital social en numéraire, votre Conseil d'administration en date du 21 janvier 2011 a autorisé la conclusion d'un contrat de garantie de placement entre la société TERREIS, la société OVALTO INVESTISSEMENT, les Banques CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK et INVEST SECURITIES, afin de définir les modalités et conditions de l'intervention des Banques dans le cadre de l'attribution gratuite de BSA, le placement privé et l'émission des actions nouvelles en vue :

- d'exercer la totalité des BSA qui n'auront pas été exercés le dernier jour de la période d'exercice des BSA, et qui seront automatiquement rachetés, conformément à l'article L. 228-102 du Code de commerce par la Société agissant en qualité de commissionnaire (au sens de l'article L. 132-1 du Code de commerce) en son nom mais pour le compte de Crédit Agricole CIB en contrepartie de l'engagement d'OVALTO INVESTISSEMENT d'acquiescer auprès de ce dernier les actions non placées,
- de faire leurs meilleurs efforts pour placer les actions offertes avant la date de règlement par voie de placement privé.

2 – Votre Conseil d'administration en date du 21 janvier 2011 a autorisé la conclusion d'une convention avec OVALTO INVESTISSEMENT aux termes de laquelle :

- (i) OVALTO INVESTISSEMENT, à titre de garantie conventionnelle de la consistance du patrimoine transféré au titre de la fusion intervenue le 10 janvier 2011, transfère à la Société TERREIS le bénéfice de l'ensemble des déclarations et garanties consenties par les cédants dans le cadre de l'acquisition en 2009 de la société DAB EXPANSION, et

- 
- (ii) réciproquement et en considération du fait qu'il n'a techniquement pas pu être tenu compte de l'augmentation d'actif potentielle liée au résultat des procédures fiscales dans la détermination de la valorisation des éléments d'actifs transférés à titre de fusion, la Société TERREIS s'engage à supporter toutes les charges et obligations souscrites par OVALTO INVESTISSEMENT à l'égard des cédants au titre des compléments de prix.

Cette convention a été signée le 1er février 2011.

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

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

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

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

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

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

Votre Conseil d'Administration en date du 29 septembre 2006 a autorisé votre Société à conclure une convention de prestations de services avec la société FONCIA SA. Cette convention a fait l'objet de 4 avenants signés en 2008, 2009 et 2010.

La société FONCIA SA assure pour le compte de la société TERREIS 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.

En contrepartie TERREIS verse 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. Cette prestation s'est terminée le 15 mars 2010.

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.

Le montant constaté en charges, au cours de l'exercice, s'élève à 364.496,51 € au titre de la gestion et des prestations juridiques.

---

Les commissions sur acquisitions versées à différentes agences du groupe FONCIA se sont élevées à la somme HT de 225.961,29 euros.

Fait à Paris, le 12 avril 2011  
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit  
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly  
Jean-Fabrice SUBIAS 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 97.780 € d'honoraires HT (contre 96.780 € en 2009).

**Valeurs actualisées au 31/12/2010 du patrimoine TERREIS suivant expertise de  
BNP PARIBAS REAL ESTATE**

CP	Ville	Nature	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rend sur loyer constaté
01210	FERNEY VOLTAIRE	Bureaux	354 m <sup>2</sup>	51 631,84 €	<b>548 000 €</b>	8,87%
04260	FOUX D'ALLOS	LCO	30 m <sup>2</sup>	12 827,05 €	<b>65 000 €</b>	18,58%
06220	VALLAURIS	LCO	130 m <sup>2</sup>	35 136,00 €	<b>403 000 €</b>	8,21%
07500	GUILHERAND	Bureaux	361 m <sup>2</sup>	25 150,84 €	<b>266 000 €</b>	8,90%
13001	MARSEILLE	Bureaux	336 m <sup>2</sup>	37 123,08 €	<b>564 000 €</b>	6,20%
13006	MARSEILLE	Bureaux	636 m <sup>2</sup>	69 390,68 €	<b>960 000 €</b>	6,81%
13001	MARSEILLE	LCO et bureaux	174 m <sup>2</sup>	21 000,00 €	<b>300 000 €</b>	7,22%
13100	AIX EN PROVENCE	LCO	69 m <sup>2</sup>	23 940,40 €	<b>279 000 €</b>	8,08%
14000	CAEN	LCO et bureaux	447 m <sup>2</sup>	173 749,16 €	<b>1 750 000 €</b>	9,35%
14800	DEAUVILLE	Appartement	92 m <sup>2</sup>	17 000,00 €	<b>350 000 €</b>	4,57%
26500	BOURG LES VALENCE	LCO	28 m <sup>2</sup>	2 800,00 €	<b>31 000 €</b>	8,50%
28000	CHARTRES	LCO	316 m <sup>2</sup>	34 662,86 €	<b>405 000 €</b>	8,06%
29200	BREST	LCO + bureaux + parkings (Pk)	378 m <sup>2</sup>	84 174,40 €	<b>935 000 €</b>	8,48%
29200	BREST	Bureaux	281 m <sup>2</sup>	48 372,16 €	<b>513 000 €</b>	8,88%
30000	NIMES	LCO et bureaux	50 m <sup>2</sup>	11 051,72 €	<b>129 000 €</b>	8,07%
30000	NIMES	LCO + Loc prof	1 806 m <sup>2</sup>	160 755,00 €	<b>2 340 000 €</b>	6,47%
30000	NIMES	LCO	96 m <sup>2</sup>	10 800,00 €	<b>154 000 €</b>	6,60%
30000	NIMES	LCO	216 m <sup>2</sup>	67 825,00 €	<b>1 002 000 €</b>	6,37%
30000	NIMES	Bureaux	258 m <sup>2</sup>	36 808,08 €	<b>506 000 €</b>	6,85%
30000	NIMES	LCO	203 m <sup>2</sup>	94 325,64 €	<b>1 318 000 €</b>	6,74%
30000	NIMES	LCO	58 m <sup>2</sup>	10 560,00 €	<b>144 000 €</b>	6,91%
31000	TOULOUSE	6 logements + 4 Pk	177 m <sup>2</sup>	49 990,00 €		
31000	TOULOUSE	LCO	116 m <sup>2</sup>	29 349,52 €		
31000	TOULOUSE	TOTAL	293 m <sup>2</sup>	79 339,52 €	<b>769 000 €</b>	9,71%
33000	BORDEAUX	LCO et bureaux	523 m <sup>2</sup>	62 453,20 €	<b>1 039 000 €</b>	5,66%
33000	BORDEAUX	LCO et bureaux	835 m <sup>2</sup>	142 862,96 €	<b>1 759 000 €</b>	7,65%
33120	ARCACHON	LCO et bureaux	145 m <sup>2</sup>	50 609,59 €	<b>526 000 €</b>	9,06%

CP	Ville	Nature	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rendement sur loyer constaté
33700	MERIGNAC	LCO et bureaux	118 m <sup>2</sup>	46 688,52 €	<b>433 000 €</b>	10,15%
33700	MERIGNAC	LCO	115 m <sup>2</sup>	18 800,00 €	<b>219 000 €</b>	10,15%
33700	MERIGNAC	LCO	25 m <sup>2</sup>	7 174,60 €	<b>83 000 €</b>	8,14%
34000	MONTPELLIER	LCO + Garage	261 m <sup>2</sup>	21 580,52 €	<b>290 000 €</b>	5,20%
34000	MONTPELLIER	LCO	120 m <sup>2</sup>	39 579,72 €	<b>535 000 €</b>	6,97%
34000	MONTPELLIER	Restaurant	360 m <sup>2</sup>	59 369,64 €	<b>818 000 €</b>	6,83%
34300	LE CAP D AGDE	LCO	54 m <sup>2</sup>	37 726,24 €	<b>373 000 €</b>	9,52%
38200	VIENNE	Bureaux	358 m <sup>2</sup>	21 072,44 €	<b>338 000 €</b>	5,87%
38200	VIENNE	LCO et bureaux	128 m <sup>2</sup>	12 643,44 €	<b>150 000 €</b>	7,94%
38300	BOURGOIN JALLIEU	LCO	204 m <sup>2</sup>	13 544,92 €	<b>159 000 €</b>	8,02%
44600	ST NAZAIRE	Bureaux	66 m <sup>2</sup>	11 946,60 €	<b>157 000 €</b>	7,17%
44000	NANTES	Bureaux	261 m <sup>2</sup>	26 022,16 €	<b>365 000 €</b>	6,71%
45000	ORLEANS	LCO	66 m <sup>2</sup>	19 000,00 €	<b>251 000 €</b>	7,13%
45100	ORLEANS	LCO et bureaux	402 m <sup>2</sup>	36 000,00 €	<b>505 000 €</b>	8,25%
45502	GIEN	LCO	66 m <sup>2</sup>	5 518,28 €	<b>67 000 €</b>	7,76%
56100	LORIENT	Commerce + loc prof + logement	639 m <sup>2</sup>	82 810,82 €	<b>1 111 000 €</b>	7,02%
59000	LILLE	LCO	17 m <sup>2</sup>	3 957,96 €	<b>45 000 €</b>	8,28%
59000	LILLE	LCO et bureaux	150 m <sup>2</sup>	37 123,00 €	<b>444 000 €</b>	7,87%
63000	CLERMONT FERRAND	LCO + bureaux+habitation	1 936 m <sup>2</sup>	307 091,96 €	<b>3 898 000 €</b>	7,42%
64000	PAU	Appartement et bureaux	98 m <sup>2</sup>	13 910,80 €	<b>148 000 €</b>	8,85%
64200	BIARRITZ	LCO	216 m <sup>2</sup>	29 758,16 €	<b>353 000 €</b>	7,94%
64400	OLORON STE MARIE	LCO	125 m <sup>2</sup>	20 217,60 €	<b>225 000 €</b>	8,46%
66000	PERPIGNAN	Bureaux	191 m <sup>2</sup>	33 953,60 €	<b>389 000 €</b>	8,22%
67000	STRASBOURG	Bureaux	753 m <sup>2</sup>	85 000,00 €	<b>1 012 000 €</b>	7,91%
67000	STRASBOURG	Bureaux	657 m <sup>2</sup>	76 083,72 €	<b>911 000 €</b>	7,86%
67100	STRASBOURG	Bureaux	447 m <sup>2</sup>	70 077,92 €	<b>813 000 €</b>	8,12%
69002	LYON	Bureaux	654 m <sup>2</sup>	101 143,16 €	<b>1 273 000 €</b>	7,48%
69002	LYON	LCO	59 m <sup>2</sup>	28 911,68 €	<b>356 000 €</b>	7,65%
74500	MEMISES	LCO	23 m <sup>2</sup>	2 817,48 €	<b>32 000 €</b>	8,29%
74100	ANNEMASSE	Bureaux	30 m <sup>2</sup>	4 316,80 €	<b>47 000 €</b>	8,65%
74100	ANNEMASSE	Bureaux	39 m <sup>2</sup>	5 182,56 €	<b>58 000 €</b>	8,41%
74140	DOUVAINE	LCO et habitation	161 m <sup>2</sup>	36 049,04 €	<b>395 000 €</b>	8,59%

CP	Ville	Nature	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rend sur loyer constaté
74200	THONON-LES-BAINS	LCO et bureaux	525 m <sup>2</sup>	61 917,20 €	<b>737 000 €</b>	7,91%
75009	PARIS	Bureaux	148 m <sup>2</sup>	63 728,50 €	<b>761 000 €</b>	7,89%
75014	PARIS	Bureaux	318 m <sup>2</sup>	80 200,04 €	<b>1 116 000 €</b>	6,77%
75017	PARIS	Bureaux	418 m <sup>2</sup>	99 809,24 €	<b>1 382 000 €</b>	6,80%
75018	PARIS	Bureaux + Pk	1 143 m <sup>2</sup>	401 821,36 €	<b>5 732 000 €</b>	6,60%
75008	PARIS	Bureaux	280 m <sup>2</sup>	154 000,00 €	<b>2 510 000 €</b>	5,78%
75009	PARIS	LCO+bureaux + Pk	2 357 m <sup>2</sup>	833 555,91 €	<b>13 730 000 €</b>	5,72%
75014	PARIS	LCO	202 m <sup>2</sup>	125 000,00 €	<b>1 940 000 €</b>	6,07%
76000	LE HAVRE	LCO et bureaux	47 m <sup>2</sup>	4 378,24 €	<b>46 000 €</b>	8,96%
77700	BAILLY ROMAINVILLIERS	LCO	136 m <sup>2</sup>	36 119,76 €	<b>451 000 €</b>	7,54%
78100	ST GERMAIN EN LAYE	LCO et bureaux	215 m <sup>2</sup>	79 654,24 €	<b>1 055 000 €</b>	7,11%
78500	SARTROUVILLE	LCO et bureaux	175 m <sup>2</sup>	32 590,76 €	<b>343 000 €</b>	8,95%
78500	SARTROUVILLE	LCO et bureaux	392 m <sup>2</sup>	82 627,08 €	<b>1 015 000 €</b>	7,67%
78700	CONFLANS ST HONORINE	Bureaux et LCO	159 m <sup>2</sup>	20 817,72 €	<b>229 000 €</b>	8,56%
82000	MONTAUBAN	LCO	113 m <sup>2</sup>	13 043,24 €	<b>141 000 €</b>	8,68%
83140	SIX FOURS	LCO et Pk	190 m <sup>2</sup>	39 957,00 €	<b>459 000 €</b>	8,20%
83140	SIX FOURS	LCO	106 m <sup>2</sup>	24 900,00 €	<b>281 000 €</b>	8,34%
83000	TOULON	Bureaux	2 510 m <sup>2</sup>	257 240,40 €	<b>3 191 000 €</b>	7,59%
83270	SAINT CYR SUR MER	Bureaux	85 m <sup>2</sup>	8 605,20 €	<b>101 000 €</b>	8,02%
83400	HYERES	LCO	74 m <sup>2</sup>	25 054,00 €	<b>268 000 €</b>	8,80%
83420	CROIX VALMER	LCO	31 m <sup>2</sup>	8 474,74 €	<b>101 000 €</b>	7,90%
83240	CAVALAIRE	LCO	54 m <sup>2</sup>	18 402,47 €	<b>230 000 €</b>	7,53%
84000	AVIGNON	LCO et bureaux	714 m <sup>2</sup>	81 116,25 €	<b>1 134 000 €</b>	6,74%
86000	POITIERS	LCO et bureaux	327 m <sup>2</sup>	79 777,00 €	<b>761 000 €</b>	9,87%
92130	ISSY LES MOULINEAUX	LCO	37 m <sup>2</sup>	13 803,70 €	<b>230 000 €</b>	5,65%
92200	NEUILLY/SEINE	Bureaux	457 m <sup>2</sup>	184 604,01 €	<b>2 691 000 €</b>	6,46%
92160	ANTONY	LCO	80 m <sup>2</sup>	42 641,00 €	<b>540 000 €</b>	7,44%
92160	ANTONY	Bureaux	10 749 m <sup>2</sup>	2 812 321,44 €	<b>40 039 000 €</b>	6,61%
92340	BOURG LA REINE	Bureaux	813 m <sup>2</sup>	132 547,32 €	<b>2 170 000 €</b>	5,75%
92500	RUEIL MALMAISON	LCO et bureaux	374 m <sup>2</sup>	104 686,64 €	<b>1 409 000 €</b>	7,00%
93160	NOISY LE GRAND	Bureaux + emplacements stationnements	660 m <sup>2</sup>	49 933,28 €	<b>687 000 €</b>	6,84%
94190	VILLENEUVE ST GEORGES	Bureaux et habitations	361 m <sup>2</sup>	31 424,16 €	<b>396 000 €</b>	7,47%

CP	Ville	Nature	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rendement sur loyer constaté
95150	TAVERNY	Bureaux	450 m <sup>2</sup>	59 894,20 €	<b>682 000 €</b>	8,27%
	HANOVRE ALLEMAGNE	Commerce +bureaux + parkings	455 m <sup>2</sup>	50 140,00 €	<b>713 000 €</b>	6,62%
63000	CLERMONT FERRAND	LCO	200 m <sup>2</sup>	37 000,00 €	<b>490 000 €</b>	7,11%
65170	ST LARY	Agence	139 m <sup>2</sup>	21 413,15 €	<b>237 000 €</b>	8,51%
63000	CLERMONT FERRAND	LCO	448 m <sup>2</sup>	33 131,00 €	<b>425 000 €</b>	7,34%
47000	AGEN	LCO	158 m <sup>2</sup>	31 794,91 €	<b>350 000 €</b>	8,55%
17000	LA ROCHELLE	Agence	414 m <sup>2</sup>	35 661,57 €	<b>736 000 €</b>	4,56%
22700	PERROS GUIREC	Agence	102 m <sup>2</sup>	27 348,25 €	<b>280 000 €</b>	9,20%
92320	CHATILLON	Agence	165 m <sup>2</sup>	39 106,34 €	<b>520 000 €</b>	7,08%
73200	ALBERTVILLE	Agence	2 263 m <sup>2</sup>	92 423,87 €	<b>940 000 €</b>	9,26%
33000	BORDEAUX	LCO	109 m <sup>2</sup>	21 343,00 €	<b>273 000 €</b>	7,36%
42000	ST ETIENNE	Agence	616 m <sup>2</sup>	33 975,19 €	<b>490 000 €</b>	6,53%
73590	CREST VOLAND	Agence	72 m <sup>2</sup>	20 994,74 €	<b>255 000 €</b>	7,75%
56340	CARNAC	Agence	207 m <sup>2</sup>	28 541,44 €	<b>344 000 €</b>	7,81%
75010	PARIS	Bureaux	1 296 m <sup>2</sup>	328 367,84 €	<b>5 195 000 €</b>	5,95%
		Bureaux	1 777 m <sup>2</sup>	527 894,00 €	<b>7 822 000 €</b>	6,35%
		Bureaux	2 862 m <sup>2</sup>	808 318,00 €	<b>12 294 000 €</b>	6,19%
38200	VIENNE	LCO	137 m <sup>2</sup>	21 325,00 €	<b>269 000 €</b>	7,46%
28000	CHARTRES	LCO	831 m <sup>2</sup>	552 655,00 €		
		habitation	2 204 m <sup>2</sup>	235 240,00 €		
		TOTAL	3 035 m <sup>2</sup>	787 895,00 €	<b>10 360 000 €</b>	7,16%
80000	AMIENS	LCO	68 m <sup>2</sup>	15 000,00 €	<b>200 000 €</b>	7,06%
33000	BORDEAUX	LCO	236 m <sup>2</sup>	37 500,00 €	<b>510 000 €</b>	6,92%
67000	STRASBOURG	LCO	229 m <sup>2</sup>	36 749,04 €	<b>420 000 €</b>	8,24%
06400	CANNES	LCO	133 m <sup>2</sup>	37 700,76 €	<b>520 000 €</b>	6,83%
06000	NICE	LCO	346 m <sup>2</sup>	123 787,00 €	<b>1 790 000 €</b>	6,51%
74000	ANNECY	Bureaux	186 m <sup>2</sup>	27 044,00 €	<b>325 000 €</b>	7,84%
38000	GRENOBLE	Bureaux	246 m <sup>2</sup>	34 864,00 €	<b>435 000 €</b>	7,55%
69002	LYON	Bureaux	450 m <sup>2</sup>	81 186,00 €	<b>960 000 €</b>	7,96%
54000	NANCY	Bureaux	240 m <sup>2</sup>	0,00 €	<b>460 000 €</b>	0,00%
75012	PARIS	LCO	143 m <sup>2</sup>	78 852,00 €	<b>1 050 000 €</b>	7,07%
76000	ROUEN	LCO	165 m <sup>2</sup>	25 442,00 €	<b>315 000 €</b>	7,61%

CP	Ville	Nature	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rendt sur loyer constaté
78000	VERSAILLES	Bureaux	152 m <sup>2</sup>	31 331,00 €	<b>420 000 €</b>	7,02%
49000	ANGERS	Bureaux	462 m <sup>2</sup>	62 818,00 €	<b>1 520 000 €</b>	5,62%
		LCO	114 m <sup>2</sup>	27 920,00 €		
		TOTAL	576 m <sup>2</sup>	90 738,00 €		
34300	AGDE	LCO	35 m <sup>2</sup>	9 878,00 €	<b>96 000 €</b>	9,69%
34300	AGDE	LCO	29 m <sup>2</sup>	8 344,00 €	<b>82 000 €</b>	9,58%
75001	PARIS	LCO St Denis	179 m <sup>2</sup>	158 016,00 €	<b>9 250 000 €</b>	5,38%
		LCO Sébastopol	272 m <sup>2</sup>	240 000,00 €		
		Bureaux	385 m <sup>2</sup>	130 401,00 €		
		TOTAL	835 m <sup>2</sup>	528 417,00 €		
74300	CLUSES	Bureaux	180 m <sup>2</sup>	25 848,00 €	<b>285 000 €</b>	8,54%
31200	TOULOUSE	LCO	73 m <sup>2</sup>	26 071,00 €	<b>235 000 €</b>	10,45%
74100	ANNEMASSE	Bureaux	39 m <sup>2</sup>	9 274,00 €	<b>95 000 €</b>	9,19%
75002	PARIS	Bureaux	2 096 m <sup>2</sup>	883 286,00 €	<b>17 960 000 €</b>	5,98%
		LCO	507 m <sup>2</sup>	197 086,00 €		
		Habitation	159 m <sup>2</sup>	59 304,00 €		
		TOTAL	2 762 m <sup>2</sup>	1 139 676,00 €		
75001	PARIS	Bureaux	1 372 m <sup>2</sup>	489 222,00 €	<b>9 210 000 €</b>	5,00%
49000	ANGERS	LCO	95 m <sup>2</sup>	12 167,00 €	<b>135 000 €</b>	8,49%
74000	ANNECY	Bureaux	78 m <sup>2</sup>	11 762,00 €	<b>140 000 €</b>	7,91%
93600	AULNAY SOUS BOIS	LCO	41 m <sup>2</sup>	7 097,00 €	<b>85 000 €</b>	7,86%
29000	BREST	Bureaux	362 m <sup>2</sup>	33 537,72 €	<b>425 000 €</b>	7,43%
64100	BAYONNE	LCO	88 m <sup>2</sup>	14 000,00 €	<b>160 000 €</b>	8,24%
14000	CAEN	Bureaux	259 m <sup>2</sup>	40 557,00 €	<b>430 000 €</b>	8,88%
14000	CAEN	Bureaux	116 m <sup>2</sup>	13 688,00 €	<b>153 000 €</b>	8,42%
86100	CHATELLERAULT	LCO	82 m <sup>2</sup>	13 290,00 €	<b>126 000 €</b>	9,93%
31770	COLOMIERS	Bureaux	71 m <sup>2</sup>	7 604,00 €	<b>91 000 €</b>	7,87%
38000	GRENOBLE	Bureaux	281 m <sup>2</sup>	45 627,00 €	<b>435 000 €</b>	9,88%
92300	LEVALLOIS-PERRET	LCO	99 m <sup>2</sup>	21 097,00 €	<b>370 000 €</b>	5,37%
56100	LORIENT	LCO	73 m <sup>2</sup>	9 936,00 €	<b>120 000 €</b>	7,80%

CP	Ville	Nature	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rendit sur loyer constaté
75008	PARIS	LCO	1 238 m <sup>2</sup>	1 336 055,00 €		
		Bureaux	3 297 m <sup>2</sup>	1 500 335,00 €		
		Habitation	3 975 m <sup>2</sup>	904 802,00 €		
		TOTAL	8 510 m <sup>2</sup>	3 741 192,00 €	<b>87 950 000 €</b>	4,01%
75010	PARIS	Bureaux	731 m <sup>2</sup>	189 756,00 €	<b>2 830 000 €</b>	6,31%
34500	BEZIERS	LCO	94 m <sup>2</sup>	22 568,00 €	<b>280 000 €</b>	7,59%
<b>Sous total</b>			<b>75 544 m<sup>2</sup></b>	<b>18 731 544,00 €</b>	<b>301 727 000 €</b>	
75	PARIS	Bureaux et LCO	18 107 m <sup>2</sup>	8 377 253,00 €	<b>141 130 000 €</b>	5,59 %
92	ANTONY	Bureaux	3 201 m <sup>2</sup>	803 992,00 €	<b>11 750 000 €</b>	6,44%
83	LA SEYNE SUR MER	LCO	93 m <sup>2</sup>	18 000,00 €	<b>205 000 €</b>	8,27%
54	NANCY	Bureaux	778 m <sup>2</sup>	61 070,00 €	<b>710 000 €</b>	8,10%
<b>Sous total acquisitions 2010</b>			<b>22 180 m<sup>2</sup></b>	<b>9 260 315,00 €</b>	<b>153 795 000 €</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>97 723 m<sup>2</sup></b>	<b>27 991 859,00 €</b>	<b>455 522 000 €</b>	

**Valeurs actualisées au 31/12/2010 - Patrimoine AVENIR ET INVESTISSEMENT**

CP	Ville	Adresse	Nature	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rend sur loyer constaté
75007	PARIS	12 rue Pérignon	Habitation	1 972 m <sup>2</sup>	515 453 €	14 900 000 €	3,26%
75007	PARIS	43 rue de Lille	Habitation	2 117 m <sup>2</sup>	439 080 €	14 300 000 €	2,89%
75007	PARIS	69 avenue de Ségur	Habitation	2 137 m <sup>2</sup>	485 311 €	16 200 000 €	2,82%
75008	PARIS	33bis rue de Moscou	Habitation	1 841 m <sup>2</sup>	382 446 €	11 200 000 €	3,56%
			LCO	168 m <sup>2</sup>	41 470 €		
			TOTAL	2 009 m <sup>2</sup>	423 916 €		
75009	PARIS	1 square Labruyère	Bureaux	135 m <sup>2</sup>	26 792 €	10 000 000 €	3,88%
			Habitation	1 594 m <sup>2</sup>	384 841 €		
			TOTAL	1 729 m <sup>2</sup>	411 633 €		
75015	PARIS	1 rue Sarasate	LCO	119 m <sup>2</sup>	36 872 €	7 700 000 €	3,40%
			Habitation	1 143 m <sup>2</sup>	241 521 €		
			TOTAL	1 263 m <sup>2</sup>	278 393 €		
75015	PARIS	2 rue Sarasate	LCO	124 m <sup>2</sup>	36 670 €	7 100 000 €	3,40%
			Habitation	1 068 m <sup>2</sup>	219 831 €		
			TOTAL	1 191 m <sup>2</sup>	256 501 €		
75015	PARIS	7 rue Sarasate	LCO	66 m <sup>2</sup>	9 573 €	6 400 000 €	3,23%
			Habitation	983 m <sup>2</sup>	209 790 €		
			TOTAL	1 049 m <sup>2</sup>	219 363 €		
75015	PARIS	7 rue Boucicaut	LCO	36 m <sup>2</sup>	5 188 €	5 500 000 €	3,27%
			Habitation	861 m <sup>2</sup>	185 625 €		
			TOTAL	897 m <sup>2</sup>	190 813 €		
75015	PARIS	8 rue Boucicaut	LCO	34 m <sup>2</sup>	7 905 €	5 200 000 €	3,29%
			Habitation	845 m <sup>2</sup>	173 851 €		
			TOTAL	879 m <sup>2</sup>	181 756 €		
75015	PARIS	2 rue Oscar Roty	LCO	139 m <sup>2</sup>	41 986 €	7 800 000 €	3,36%
			Habitation	1 133 m <sup>2</sup>	236 054 €		
			TOTAL	1 271 m <sup>2</sup>	278 040 €		

CP	Ville	Adresse	Nature	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/10	Rend sur loyer constaté
75016	PARIS	12 rue du Bouquet de Longchamps	Bureaux	102 m <sup>2</sup>	38 904 €	11 650 000 €	3,13%
			Habitation	1 552 m <sup>2</sup>	348 956 €		
			TOTAL	1 655 m <sup>2</sup>	387 860 €		
75017	PARIS	34 rue Laugier	Habitation	3 652 m <sup>2</sup>	742 034 €	22 000 000 €	3,18%
75017	PARIS	11 rue Marguerite	Bureaux	181 m <sup>2</sup>	69 976 €	15 000 000 €	3,67%
			Habitation	2 183 m <sup>2</sup>	514 473 €		
			TOTAL	2 364 m <sup>2</sup>	584 449 €		
75017	PARIS	30 rue des Dames	Bureaux	276 m <sup>2</sup>	81 044 €	23 600 000 €	3,43%
			Habitation	3 691 m <sup>2</sup>	778 517 €		
			TOTAL	3 967 m <sup>2</sup>	859 561 €		
75017	PARIS	113 rue de Courcelles	LCO	176 m <sup>2</sup>	51 250 €	12 350 000 €	3,75%
			Bureaux	131 m <sup>2</sup>	37 570 €		
			Habitation	1 581 m <sup>2</sup>	403 561 €		
			TOTAL	1 889 m <sup>2</sup>	492 381 €		
75019	PARIS	32 rue de Cambrai	Bureaux	4 205 m <sup>2</sup>	985 479 €	13 870 000 €	6,69%
54000	NANCY	4 rue Piroux	Bureaux	4 271 m <sup>2</sup>	419 471 €	3 650 000 €	10,82%
37000	TOURS	8-10 rue du Docteur-Herpin	Bureaux	4 678 m <sup>2</sup>	489 391 €	6 000 000 €	7,68%
				<b>43 195 m<sup>2</sup></b>	<b>8 640 885 €</b>	<b>214 420 000 €</b>	

**Pascal ROBIC**  
Manager

**Didier LOUGE**  
*Directeur Général*

---

# DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

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

Thème	Date de Publication	Support
Chiffre d'affaires de l'exercice 2009	26/01/2010	Communiqué de presse
Résultats 2009	19/03/2010	Communiqué de presse
Bilan du contrat de liquidité en 2009	20/04/2010	Communiqué de presse
Activité du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010	27/04/2010	Communiqué de presse
Communiqué de mise à disposition du rapport financier annuel de Terreïs	29/04/2010	Communiqué de presse
Avis de réunion	05/05/2010	BALO
Avis de convocation	26/05/2010	Le Quotidien Juridique
Avis de convocation	26/05/2010	BALO
Mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 11 juin 2010	26/05/2010	Communiqué de presse
Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2010	11/06/2010	Communiqué de presse
Descriptif du programme de rachat d'actions	11/06/2010	Communiqué de presse
Publication des droits de vote	14/06/2010	Le Quotidien Juridique
Approbation sans modification des comptes	25/06/2010	BALO
Bilan du contrat de liquidité au 1 <sup>er</sup> semestre 2010	07/07/2010	Communiqué de presse
Activité du 1 <sup>er</sup> semestre 2010	27/07/2010	Communiqué de presse
Résultats semestriels 2010	31/08/2010	Communiqué de presse
Activité du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	27/10/2010	Communiqué de presse
Transfert du contrat de liquidité	08/11/2010	Communiqué de presse
Terreïs renforce significativement sa taille et ses capacités de financement	06/12/2010	Communiqué de presse
Mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 10 janvier 2011	13/12/2010	Communiqué de presse
Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'Assemblée Générale Mixte du 10 janvier 2011	20/12/2010	Communiqué de presse
Bilan du contrat de liquidité 2010	06/01/2011	Communiqué de presse
Assemblée Générale Mixte du 10 janvier 2011	14/01/2011	Communiqué de presse
Informations relatives au nombre total de droits de votes et d'actions composant le capital	17/01/2011	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires de l'exercice 2010	20/01/2011	Communiqué de presse
Augmentation de capital	27/01/2011	Communiqué de presse
Succès de l'augmentation de capital	10/02/2011	Communiqué de presse
Résultat définitif de l'augmentation de capital	16/02/2011	Communiqué de presse
Mise en œuvre d'un contrat de liquidité sur actions nouvelles	21/02/2011	Communiqué de presse
Informations relatives au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital	24/02/2011	Communiqué de presse
Résultats 2010 et perspectives	23/03/2011	Communiqué de presse

---

## DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

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

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au lieu de direction administrative de la Société à Antony (92160) – 24, avenue Aristide Briand.

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 2008, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2008 enregistré sous le numéro R.09-060 auprès de l'AMF le 3 juillet 2009 ;
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2009 enregistré sous le numéro R.10-048 auprès de l'AMF le 22 juin 2010.

---

## 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 Jean-Fabrice  
SUBIAS  
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	2010	2009	2010
<b>Audit</b>				
▪ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
– Emetteur	27 280	30 800	37 200	42 200
– 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>30 800</b>	<b>47 200</b>	<b>52 200</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>Total</b>	<b>27 280</b>	<b>30 800</b>	<b>47 200</b>	<b>52 200</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	111
1.2	Déclaration des personnes responsables du document de référence	111
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	108
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.	9, 14 à 15
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>	31 à 38
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1	Histoire et évolution de la société	6 à 7
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	79
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	79
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	79
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)	79
5.1.5	Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	12
5.2	Investissements	
5.2.1	Principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement	12 à 14
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	74
<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	12 à 17, 67
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	12
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 38
6.5	Éléments 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	8
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	52, 68

<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, 98 à 105
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	40
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	
9.1	Situation financière	16 à 17
9.2	Résultat d'exploitation	13 à 16
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	16 à 17
9.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	12
9.2.3	Stratégie ou facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur	31 à 38
<b>10</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	60
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	59
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	16, 66, 72
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>	40
<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	12 à 15
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	74
<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	23 à 30, 88
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	23

<b>15</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES</b>	
15.1	Montant de la rémunération versée (y compris de toute rémunération conditionnelle ou différée) et les avantages en nature octroyés par l'émetteur et ses filiales pour les services de tout type qui leur ont été fournis par les mandataires sociaux	24 à 25
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	23
16.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat, ou déclaration négative appropriée	39 à 40, 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	81 à 82, 89 à 90
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	80
<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	41
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	21
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	21
<b>19</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	39 à 40
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
20.1	Informations financières historiques	9
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers	
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	44 à 53, 56 à 75
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	54 à 55, 76 à 75
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	106
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	39
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	37
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	12 à 15
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	
21.1.1	Montant du capital souscrit	20
21.1.2	Actions non représentatives du capital	Non applicable
21.1.3	Actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	22
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	79
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	80 à 83
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	84
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	84
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	84 à 86
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	86
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	86 à 87
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>	39 à 40
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	98 à 104
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>	107
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	8 et 68