



Société Anonyme au capital de 23.615.079 €  
Siège social : 3 rue de Londres  
75009 Paris

*431 413 673 R.C.S PARIS*



## DOCUMENT DE REFERENCE 2008



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 03/07/09 sous le numéro R. 09-060. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Administration, Direction et Contrôle .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Activité, Marché et Concurrence.....</b>	<b>5</b>
1.2.1. Principales activités .....	5
1.2.2. Evolution des marchés .....	6
1.2.3. Description du patrimoine et de l'activité.....	6
1.2.4. Investissements.....	8
<b>1.3. Organigramme .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2. CHIFFRES CLES .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Le Patrimoine.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. Les résultats 2008.....</b>	<b>12</b>
2.2.1. Activité 2008.....	12
2.2.2. Eléments du bilan au 31 décembre 2008 (en M€).....	12
2.2.3. Actif net réévalué.....	13
<b>CHAPITRE 3. RAPPORT ANNUEL .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1. Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2008.....</b>	<b>14</b>
3.1.1. Compte de résultat.....	14
3.1.2. Bilan .....	15
3.1.3. Annexe aux comptes sociaux .....	16
3.1.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.....	22
<b>3.2. Comptes consolidés.....</b>	<b>24</b>
3.2.1. Compte de résultat consolidé.....	24
3.2.2. Bilan consolidé .....	25
3.2.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé .....	26
3.2.4. Tableau de variations des capitaux propres consolidés.....	27
3.2.5. Annexe aux comptes consolidés.....	27
3.2.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.....	39
<b>3.3. Rapport sur les comptes sociaux et consolidés.....</b>	<b>41</b>
3.3.1. Informations concernant le capital social .....	41
3.3.2. Informations concernant les organes d'administration et de contrôle.....	44
3.3.3. Situation de la société et de ses filiales et prévisions.....	47
3.3.4. Examen des comptes annuels.....	48
3.3.5. Examen des comptes consolidés .....	49
3.3.6. Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice.....	51
3.3.7. Facteurs de risques .....	51
3.3.8. Recherche et développement, brevets et licences .....	60
3.3.9. Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la société.....	60
<b>3.4. Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne         et sur la gouvernance d'entreprise.....</b>	<b>69</b>
3.4.1. La composition, la préparation et l'organisation des travaux du Conseil d'Administration .....	69
3.4.2. Principes et règles adoptés pour la détermination de la rémunération des mandataires sociaux.....	71
3.4.3. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques .....	71

<b>CHAPITRE 4. RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL.....</b>	<b>75</b>
<b>4.1. La Société et son gouvernement d'Entreprise.....</b>	<b>75</b>
4.1.1. Histoire et évolution de la société.....	75
4.1.2. Gouvernement d'entreprise .....	76
4.1.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction, de surveillance et de direction générale.....	80
<b>4.2. Actes constitutifs et statuts.....</b>	<b>80</b>
4.2.1. Objet social .....	80
4.2.2. Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	81
4.2.3. Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions.....	83
4.2.4. Modification des droits des actionnaires .....	84
4.2.5. Assemblées générales .....	84
4.2.6. 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
4.2.7. Franchissements de seuils légaux.....	86
4.2.8. Stipulations particulières régissant les modifications du capital social.....	87
<b>4.3. Contrats importants et opérations avec des apparentés.....</b>	<b>87</b>
4.3.1. Contrats de prêts.....	87
4.3.2. Contrats de bail avec Foncia Groupe et ses filiales .....	87
4.3.3. Convention de prestations de services avec Foncia.....	87
4.3.4. Convention de prestations de services avec Ovalto Investissement.....	88
<b>4.4. Description du régime applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) .....</b>	<b>89</b>
<b>4.5. Politique de distribution des dividendes .....</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE 5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....</b>	<b>91</b>
<b>CHAPITRE 6. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>99</b>
<b>CHAPITRE 7. PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>100</b>
7.1. Responsable du document de référence .....	100
7.2. Déclaration de la personne responsable du document de référence .....	100

## CHAPITRE 1. PRESENTATION GENERALE

### 1.1. ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONTROLE

#### ➤ DIRECTION GENERALE

- Monsieur Fabrice PAGET-DOMET – Directeur général

#### ➤ CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Monsieur Jacky LORENZETTI – Président du Conseil d'Administration
- Monsieur Fabrice PAGET-DOMET – Administrateur
- Monsieur Hervé ARDITTY – Administrateur
- Monsieur Olivier FROC – Administrateur
- Monsieur François LEPICARD – Administrateur
- Madame Michelle PEDEL – Administrateur
- Monsieur Emmanuel PINEAU - Administrateur
- Monsieur Jacques SOYER – Administrateur
- OVALTO INVESTISSEMENT – Administrateur, représentée par Monsieur Jacques FERRAN

#### ➤ COMITE D'INVESTISSEMENT

- Monsieur Jacky LORENZETTI - Président
- Monsieur Fabrice PAGET-DOMET
- Monsieur Emmanuel PINEAU
- Monsieur Jacques SOYER

#### ➤ COMITE D'AUDIT

- Monsieur François LEPICARD - Président
- Monsieur Olivier FROC
- Monsieur Jacques SOYER

#### ➤ COMMISSAIRES AUX COMPTES

##### Commissaires aux comptes titulaires :

##### REVISION CONSEIL AUDIT

Représentée par Hélène LEROY  
4, rue Brunel  
75017 PARIS

##### SOFIDEEC BAKER TILLY

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

##### Commissaires aux comptes suppléants

##### Jérôme MORIN

1, rue du Printemps  
75017 PARIS

##### DELOITTE & ASSOCIES

185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine

#### ➤ EXPERT IMMOBILIER

- ATIS REAL : 28-32 rue Jacques Ibert – 92300 Levallois Perret

#### ➤ COMMUNICATION FINANCIERE

- Emmanuel PINEAU

## 1.2. ACTIVITE, MARCHE ET CONCURRENCE

---

### 1.2.1. PRINCIPALES ACTIVITES

TERREÏS est une société foncière qui a vocation à investir, détenir, exploiter et gérer un patrimoine principalement constitué de bureaux de petites et moyennes tailles et de boutiques en pied d'immeubles, en France.

Sa filiale, 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.

Au 31 décembre 2008, TERREÏS est propriétaire de 103 immeubles (représentant 198 lots), incluant les immeubles détenus par les sociétés civiles immobilières qu'elle contrôle. La Société TERREÏS INVEST a pour unique objet la centralisation des parts orphelines des sociétés civiles immobilières.

#### A. Objectifs poursuivis

TERREÏS a pour ambition de développer son patrimoine immobilier en se concentrant principalement sur l'acquisition de murs de commerces et de bureaux de petite et moyenne superficies situés en centre-ville.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, la Société s'est appuyé sur trois vecteurs historiques :

- Le développement du réseau d'agences du groupe FONCIA constitué de 513 implantations en décembre 2008, dont 482 en France (*377 implantations en décembre 2007 dont 350 en France*) et du réseau de franchise (124 points de vente en décembre 2008).
- L'exploitation des 18.000 baux commerciaux actuellement gérés par les agences du groupe FONCIA.

Chaque année, un certain nombre de propriétaires de bureaux et de commerces, qui en confient la gestion au groupe FONCIA, fait part de leur intention de céder leurs actifs. Or, le réseau d'agences du groupe FONCIA n'est pas toujours en mesure de trouver rapidement un acquéreur au meilleur prix. En effet, le marché des murs de boutiques et d'immobilier de bureaux de petite et moyenne tailles n'intéresse pas les grandes foncières qui n'ont pas les capacités de gestion de lots de quelques centaines de m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les commercialisateurs spécialisés ont des coûts fixes qui ne leur permettent pas de s'intéresser aux transactions souvent inférieures à un million d'euros.

Enfin, la Société s'interdisait auparavant de se porter acquéreur de biens qui ne rentraient pas dans l'exploitation de l'ancien actionnaire majoritaire FONCIA GROUPE. Désormais indépendante, la Société peut saisir les opportunités d'achat présentées par le réseau d'agences du groupe FONCIA.

Par conséquent, le client vendeur d'un commerce, ou d'une surface de bureaux de moyenne taille, géré par le groupe FONCIA trouvera plus facilement un acheteur en la personne de TERREÏS, dans la mesure où la Société occupera une niche dans les foncières en s'intéressant à un domaine délaissé parce que constitué de biens de petite taille dont la gestion ne peut s'effectuer que par l'intermédiaire d'un réseau dense réparti sur l'ensemble du territoire.

- Des achats « pieds d'immeubles » facilités notamment par le réseau de prescripteurs que constitue le réseau d'agences du groupe FONCIA réparti sur l'ensemble du territoire.

Afin d'obtenir des pieds d'immeubles de qualité, TERREÏS peut être amenée à acheter ponctuellement via sa filiale, TERREÏS VALORISATION, des immeubles en bloc. Cette filiale revendra au détail d'une part, les commerces à TERREÏS et d'autre part, les appartements à des tiers.

A ces trois sources d'investissement est venu se rajouter en fin d'année une quatrième, liée à la conjoncture du marché immobilier : les achats d'opportunité.

En effet, la Société est en mesure de saisir les opportunités liées à la nécessité pour certains propriétaires de céder leurs biens et à l'absence d'acquéreur solvable.

## **B. Financement**

La Société entend financer ses acquisitions principalement par recours à l'endettement.

## **C. Management**

La Société dispose d'une équipe de management dédiée, réunie au sein d'un Comité d'investissement (voir paragraphe 4.1.2. C « Comités spécialisés »).

Le Président de ce comité est Monsieur Jacky LORENZETTI.

### **1.2.2. EVOLUTION DES MARCHES <sup>1</sup>**

#### ➤ Le marché des bureaux en 2008

Le bureau est resté la valeur refuge des investisseurs en 2008 avec près de 80% des engagements globaux. Le marché s'est légèrement excentré vers l'ouest parisien et les régions. Sur ce secteur les taux de rendement se négocient à la hausse. Le Quartier Central des Affaires se négocie entre 5,75% et 6%, soit près de 200 points de base de plus qu'en décembre 2007. Le taux de rendement en région sur la classe d'actifs recherchée par TERREÏS est compris entre 6,80% et 8%.

#### ➤ Le marché du commerce

Après une année 2007 faste, les investissements en commerces ont lourdement chuté passant de 3,3 milliards d'euros en 2007 à 1,1 milliard d'euros en 2008. 56% des ventes ont été réalisées en province. Le taux de rendement des magasins s'établit désormais entre 5,25% pour du prime parisien à 9,5% pour un secteur moyen en province.

### **1.2.3. DESCRIPTION DU PATRIMOINE ET DE L'ACTIVITE**

#### **A. Description du patrimoine immobilier**

La Société est directement ou indirectement propriétaire de 103 immeubles (hors patrimoine de TERREÏS VALORISATION) :

- 10 situés à Paris ;
- 14 en région parisienne ;
- 78 en province ;
- 1 à l'étranger.

Ces biens représentaient une valeur d'actif globale au 31 décembre 2008 de 148.908 K€ (expertise ATISREAL en date du 31 décembre 2008). Les biens immobiliers sis avenue Lebrun à Antony et 70 rue Saint Lazare à Paris 9ème représentent à eux seuls 34,83 % de la valeur globale mentionnée ci-dessus.

---

<sup>1</sup> Source: *Business immo*

Les autres biens sont composés de petites unités (boutiques ou moyennes surfaces) et d'immeubles entiers souvent situés en centre ville.

Le détail des immeubles détenus par la Société (hors patrimoine TERREÏS VALORISATION) figure dans le tableau ci-après, illustrant leur valeur au 31 décembre 2008 expertisée par ATISREAL (voir Chapitre 5 « Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts).

La répartition du patrimoine peut se présenter de la manière suivante :

Rendement locatif	Estimation (K€)	Nombre lots
< 6%	3.250	5
entre 6 et 7%	100.116	68
entre 7 et 8%	28.598	69
entre 8 et 9%	8.565	22
entre 9 et 10%	6.371	16
> 10%	2.008	7
<b>TOTAL</b>	<b>148.908</b>	<b>187</b>

## **B. Principaux locataires**

La grande majorité des immeubles détenus par la Société fait l'objet de contrats de bail conclus entre la Société, d'une part, et FONCIA Groupe et ses filiales, d'autre part.

Les loyers facturés par la Société au titre des baux conclus avec des sociétés du groupe FONCIA représentent 77,4 % de la masse globale des loyers quittancés par la Société (contre 84 % en 2007).

## **C. Structure des baux et des loyers**

L'ensemble des baux constituant le patrimoine de la Société sont des baux dé plafonnés. A ce titre, le droit au bail n'a pas d'impact sur la valorisation des loyers afférents à ces baux : leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement du bail aux conditions de marché.

### **1. Bail conclu avec FONCIA GROUPE**

Depuis la réalisation de l'opération d'apport de l'intégralité des parts sociales composant le capital de la SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN, la Société est propriétaire de l'immeuble, situé à Antony, où est installé le siège social administratif de FONCIA GROUPE.

Cet immeuble fait l'objet d'un bail commercial conclu avec FONCIA GROUPE pour une durée de neuf années, dont six années fermes, qui court depuis le 10 octobre 2005 pour se terminer le 30 septembre 2014.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A et taxes de 2.791.807 €. Ce loyer est indexé annuellement en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

### **2. Baux conclus avec les filiales de FONCIA GROUPE**

Ces baux présentent des modalités identiques et ont été établis à partir d'un modèle type dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- ils sont conclus pour une durée de 9 ans ;
- les loyers sont soumis à une indexation annuelle basée sur l'indice ICC ;

- les loyers versés sont dits « triple net » c'est-à-dire nets de charges d'exploitation, d'entretien et de réparations ;
- le preneur du bail verse entre les mains du bailleur un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer principal.

#### 1.2.4. INVESTISSEMENTS

La Société a l'intention de réaliser ses investissements directement par l'acquisition d'actifs ou de portefeuille d'actifs ou au moyen de prises de participation dans des sociétés, sous quelque forme que ce soit, ou par l'intermédiaire de sociétés ad hoc, acquises ou constituées aux fins de procéder aux investissements.

Les acquisitions réalisées par la Société se sont élevées à :

1.878 K€	en 2002
2.717 K€	en 2003
822 K€	en 2004
14.660 K€	en 2005
30.819 K€	en 2006
19.491 K€	en 2007
28.669 K€	en 2008

Les 28,6 millions d'euros de 2008 se décomposent de la manière suivante :

- 14 acquisitions de boutiques de pied d'immeubles de taille moyenne pour 5,1 millions d'euros
- 1 investissement d'opportunité à Paris, Cité Paradis, pour 23,5 millions d'euros.  
Ce nouveau patrimoine a été expertisé à 30,8 millions d'euros au 31 décembre 2008 par Atis Real.

Les investissements réalisés depuis la constitution de la Société ont été réalisés au moyen de fonds propres et par recours à l'emprunt, principalement à taux fixe.

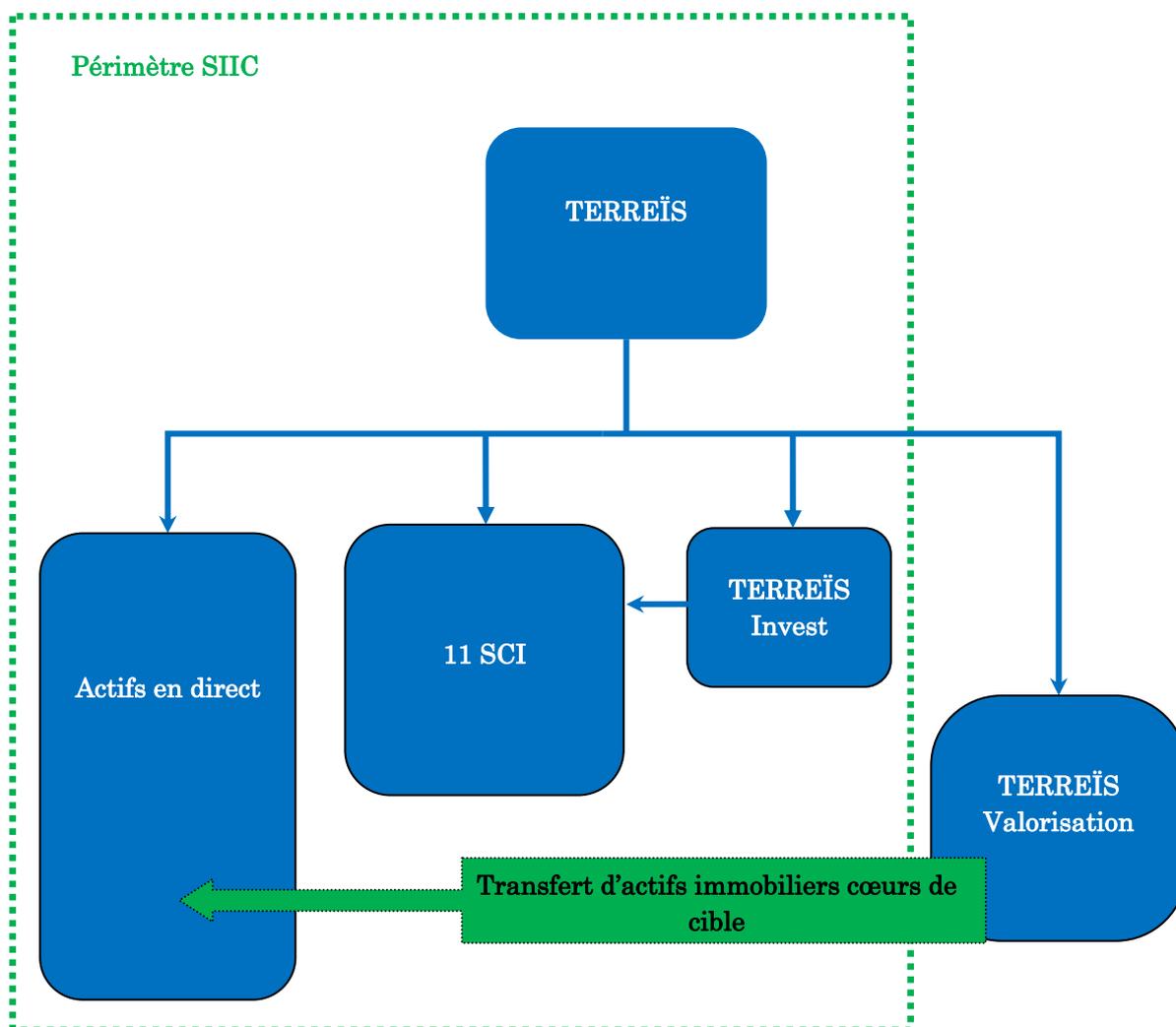
#### 1.2.5. INVESTISSEMENTS SIGNES DEBUT 2009

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, TERREÏS est engagée à acquérir 23 biens pour un montant global de 22,6 M€. Cette enveloppe se décompose de la manière suivante :

- L'acquisition effective de 5 nouveaux actifs pour un montant de 4,3 M€, avec un rendement instantané attendu de 8,4%.
- La signature de 7 promesses d'acquisition pour 18,3 M€, concernant des biens situés notamment à Paris, Biarritz, ainsi qu'un portefeuille d'agences bancaires en Régions. A noter que le bien parisien sera porté pour partie – à hauteur de 3,6 M€ - par TERREÏS Valorisation, dans le cadre d'une opération de vente à la découpe.

Au global, l'ensemble de ces opérations, avant même toute renégociation, dégagera un rendement brut de 8,5% en année pleine.

### 1.3. ORGANIGRAMME

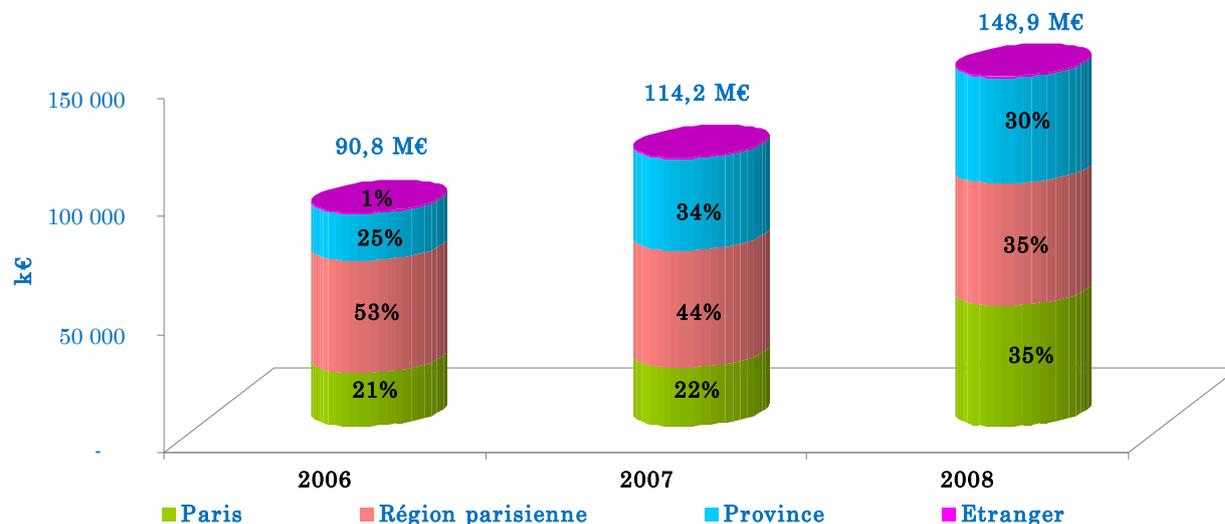


La Société TERREÏS est consolidée dans les comptes d'OVALTO INVESTISSEMENT.

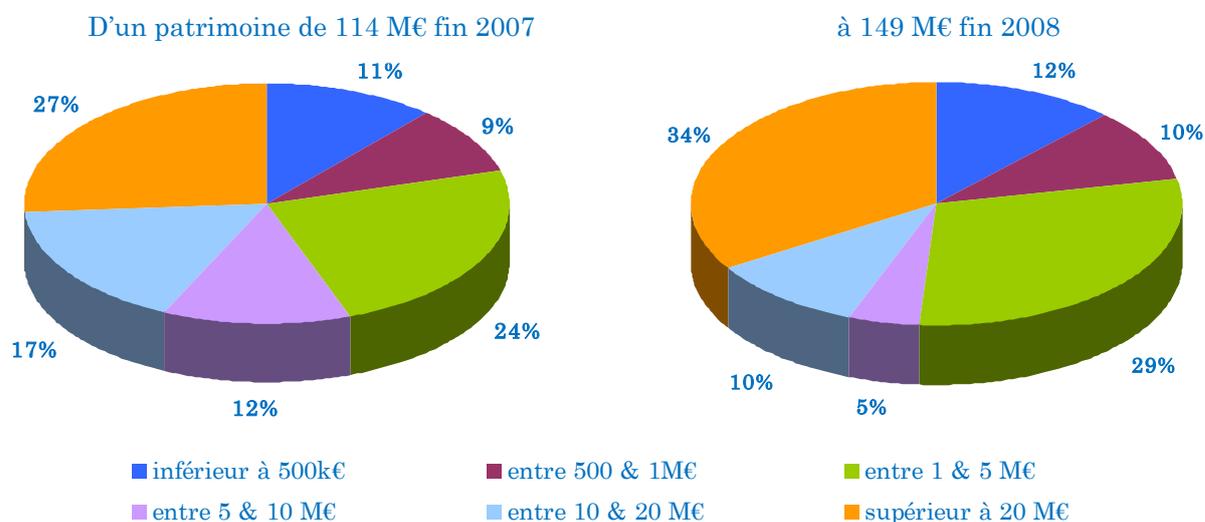
## CHAPITRE 2. CHIFFRES CLES

### 2.1. LE PATRIMOINE

- Le patrimoine de TERREÏS a connu une évolution sensible en 2008. Les investissements réalisés en cours d'année ont permis de rééquilibrer sa répartition géographique :



- En outre, les nouveaux immeubles ont permis de diluer la part de l'immeuble de la S.C.I. des 11 à 15 avenue Lebrun dans le patrimoine du groupe.

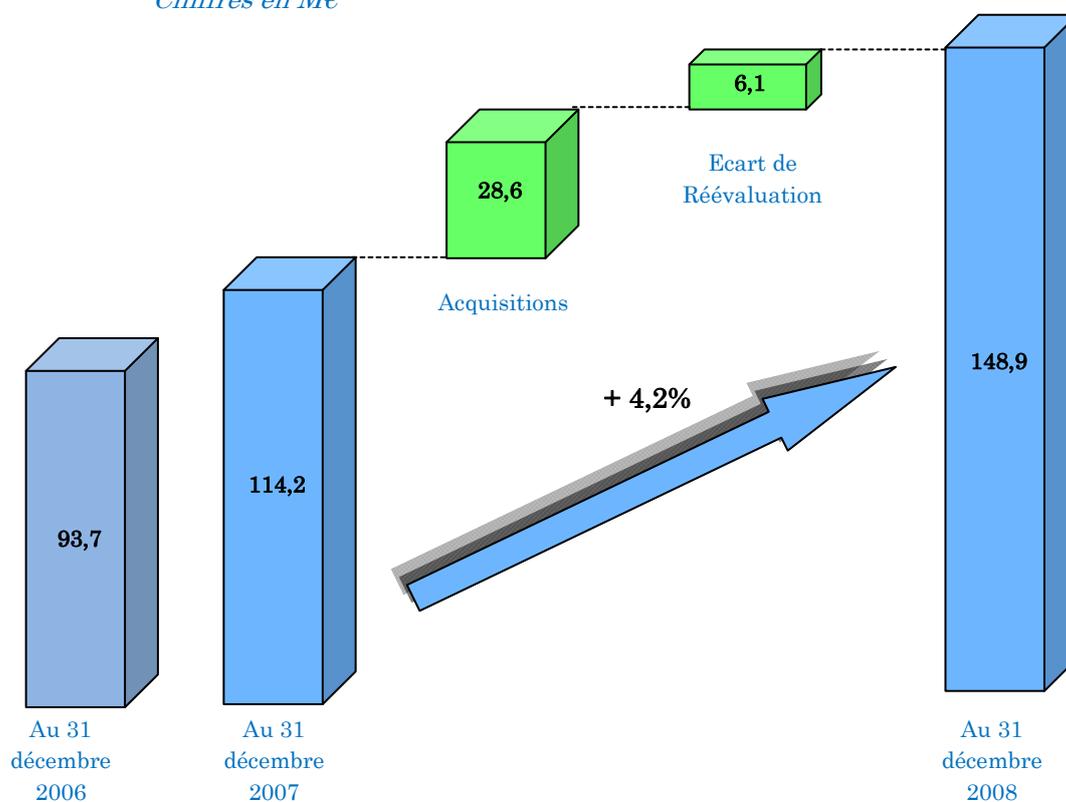


- Déjà faible, la vacance a eu tendance à se réduire en 2008.

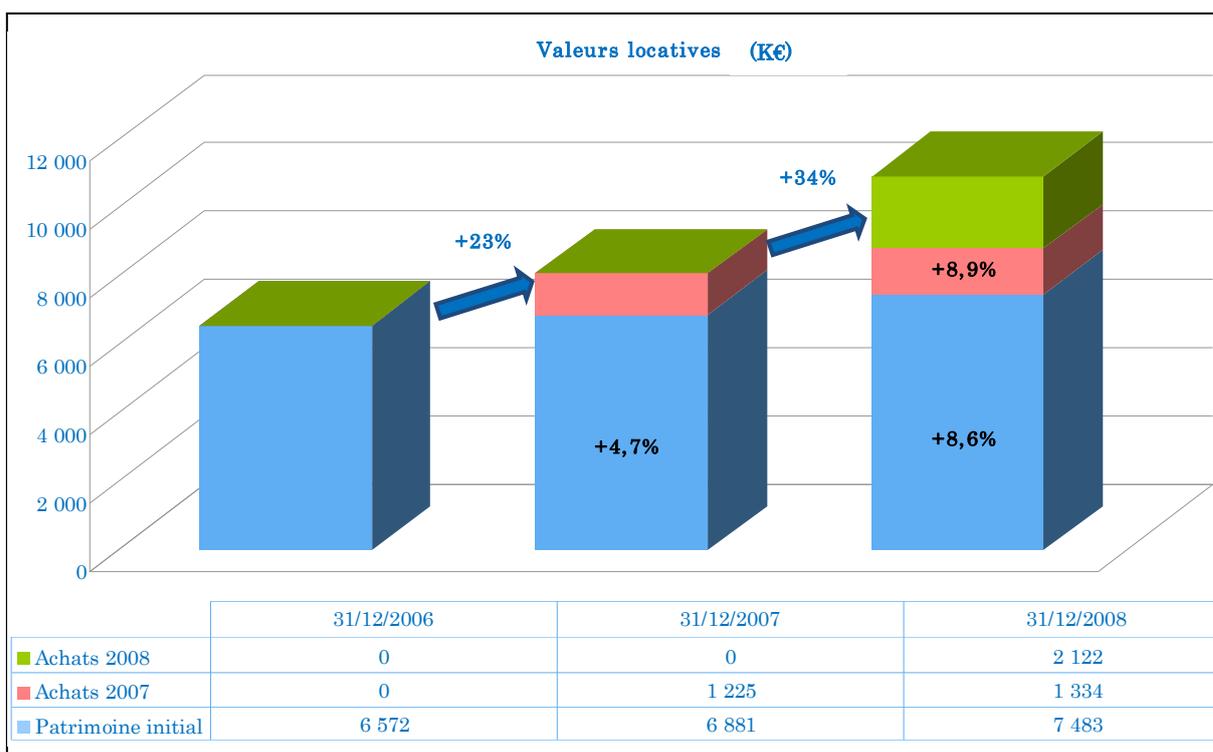
	2008	2007	Variation
Total surface patrimoine (m <sup>2</sup> )	54 602	43 484	+26%
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	1 069	1 378	-22%
Taux d'occupation physique	98,0%	96,8%	
Taux d'occupation financière	99,3%	98,4%	

- Dans un contexte de marché difficile, la qualité des emplacements et la rigueur dans les prix d'acquisition ont permis de constater une nouvelle progression du patrimoine : ATIS REAL, dans son expertise de fin d'année a évalué les biens en croissance moyenne de 4,2% par rapport à 2007.

*Chiffres en M€*



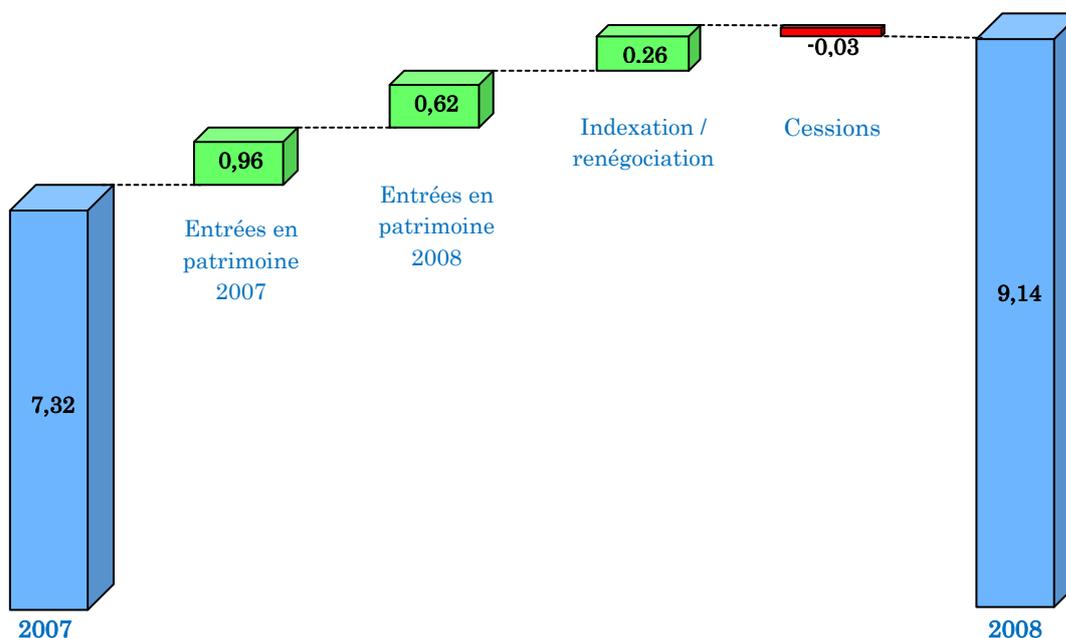
- Cette hausse a été obtenue notamment grâce à l'augmentation de 8,7% des valeurs locatives retenues en référence par ATIS REAL.



## 2.2. LES RESULTATS 2008

### 2.2.1. ACTIVITE 2008

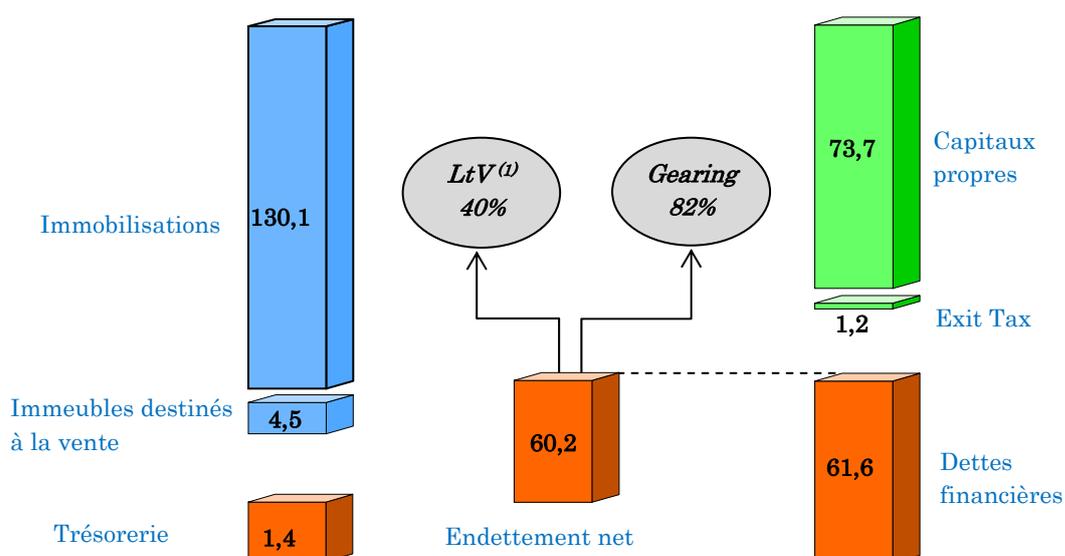
- Une bonne dynamique des loyers (chiffres en M€)



- Une bonne progression des flux de trésorerie :

(M€)	2008	2007	Variation
Revenus locatifs	9,1	7,3	24,8 %
Capacité d'autofinancement	5,9	5,3	10,5 %

### 2.2.2. ELEMENTS DU BILAN AU 31 DECEMBRE 2008 (EN M€)



<sup>(1)</sup> Loan to Value (endettement net/patrimoine réévalué)

### 2.2.3. ACTIF NET REEVALUE

(M€)	2008	2007	Variation
Patrimoine réévalué	148,9	114,2	
- Valeur nette comptable des actifs	-129,0	-101,5	
Situation nette	73,7	74,1	
<b>= Actif net de liquidation</b>	<b>93,7</b>	<b>86,8</b>	
<i>dilué par action (*)</i>	<i>11,74 €</i>	<i>11,03 €</i>	<i>+6,5%</i>
Frais d'acquisition	7,6	5,7	
<b>= Actif net de remplacement</b>	<b>101,2</b>	<b>92,5</b>	
<i>dilué par action (*)</i>	<i>12,69 €</i>	<i>11,75 €</i>	<i>+8,0%</i>
<i>(*) nombre d'actions dilué</i>	<i>7 975 842</i>	<i>7 868 783</i>	

## CHAPITRE 3. RAPPORT ANNUEL

### 3.1. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

#### 3.1.1. COMPTE DE RESULTAT

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Production vendue de services	5 560 372	3 780 767
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>5 560 372</b>	<b>3 780 767</b>
Reprises sur amortissements & provisions, transferts de charges	11 286	5 398
Autres produits	5 046	8
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>5 576 703</b>	<b>3 786 173</b>
Autres achats et charges externes	1 242 502	488 820
Impôts, taxes et versements assimilés	14 494	100 910
Salaires et traitements	104 318	48 655
Charges sociales	125 435	20 728
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 827 410	1 350 660
Dotations aux provisions	105 245	1 921
Autres charges	68 067	10 801
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 487 471</b>	<b>2 022 495</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 089 232</b>	<b>1 763 678</b>
<b>Opérations en commun : bénéfice attribué</b>	<b>2 027 867</b>	<b>1 724 905</b>
Autres intérêts et produits assimilés	288 467	686 951
Produits nets sur cessions de v.m.p.	306 113	457 725
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>594 580</b>	<b>1 144 675</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	9 169	
Intérêts et charges assimilées	1 183 641	960 773
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>1 192 810</b>	<b>960 773</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-598 231</b>	<b>183 903</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>3 518 869</b>	<b>3 672 485</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	15 245	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10	165 702
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>15 255</b>	<b>165 702</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	844	51 435
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	42 454	146 217
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	10 675	1 295
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>53 973</b>	<b>198 947</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-38 719</b>	<b>-33 245</b>
<b>Impôt sur les bénéfices</b>	<b>0</b>	<b>12 324</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>3 480 151</b>	<b>3 626 916</b>

### 3.1.2. BILAN

ACTIF (€)			Exercice clos le	Exercice clos le
	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2008	31/12/2007
			Net	Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>	401 809	3 618	398 191	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	21 082 202	22 500	21 059 702	13 664 586
Constructions	59 745 310	3 239 436	56 505 874	35 760 303
Autres immobilisations corporelles	4 044	1 188	2 856	366
Immobilisations en cours	525 202		525 202	
Avances et acomptes				821
<b>Immobilisations financières</b>				
Autres participations	28 747 667		28 747 667	28 306 667
Autres immobilisations financières	14 974		14 974	12 865
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>110 521 208</b>	<b>3 266 742</b>	<b>107 254 467</b>	<b>77 745 608</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	33 587		33 587	577
Clients et comptes rattachés	707 063	1 921	705 142	257 611
Autres créances	6 218 618		6 218 618	8 257 661
Valeurs mobilières de placement	257 744	9 169	248 575	14 332 739
Disponibilités	526 993		526 993	455
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>7 744 004</b>	<b>11 090</b>	<b>7 732 914</b>	<b>22 849 043</b>
Charges constatées d'avance	221 951		221 951	33 367
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>118 487 163</b>	<b>3 277 832</b>	<b>115 209 332</b>	<b>100 628 018</b>
<hr/>				
<b>PASSIF (€)</b>			<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Capital social (dont versé : 23 615 079)			23 615 079	23 615 079
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			36 524 632	36 524 632
Ecart de réévaluation			11 546 592	11 546 592
Réserve légale			214 000	32 000
Autres réserves			154 794	154 794
Report à nouveau			-755 647	-982 855
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>			3 480 151	3 626 916
Provisions réglementées			11 971	1 295
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>74 791 571</b>	<b>74 518 453</b>
Provisions pour risques & charges			15 245	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			35 897 218	23 040 772
Emprunts et dettes financières divers			1 365 013	1 036 450
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			206 645	244 876
Dettes fiscales et sociales			1 431 305	1 787 466
Autres dettes			1 502 335	
<b>DETTES</b>			<b>40 402 516</b>	<b>26 109 564</b>
<b>TOTAL BILAN</b>			<b>115 209 332</b>	<b>100 628 018</b>

### 3.1.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

#### A. Faits significatifs

➤ 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.

➤ Acquisition d'un ensemble de bureaux situé Cité Paradis dans le 10e arrondissement de Paris :

La société TERREÏS a signé le 25 septembre dernier l'acte définitif d'acquisition de bureaux Cité Paradis dans le 10ème Arrondissement de Paris. Cet ensemble de 3 immeubles, d'une surface de 6.200 m2 loi Carrez, a été acquis pour 23,5M€. Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 16,5 M€ par un emprunt amortissable sur 12 ans au taux fixe de 5,15%, le solde en utilisant la trésorerie disponible.

#### B. Règles et méthodes comptables

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

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

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

La société TERREÏS est la société mère consolidante. 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.

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

	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

#### 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 2008 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Terreis de 2008.

#### 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.

### C. Autres Informations

Depuis le 1er janvier 2007, la société Terreis 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 réalisées dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1er janvier 2007 à la constatation d'une dette d'impôt de 2.337.030 euros.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. A la clôture de l'exercice, le montant restant du s'élève à 1.168.515 euros.

### D. Variation des immobilisations

Immobilisations brutes (€)	Valeur brute au 01/01/2008	Acquisitions	Cessions	Autres mouvements	Valeur brute au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles		401 809			401 809
Immobilisations corporelles	50 775 407	30 582 172		- 821	81 356 758
Immobilisations financières	28 319 532	443 968	859		28 762 641
<b>TOTAL</b>	<b>79 094 939</b>	<b>31 427 949</b>	<b>859</b>	<b>- 821</b>	<b>110 521 208</b>

Amortissements et provisions (€)	Amortissements et provisions au 01/01/2008	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	0	3 618	0	0	3 618
Immobilisations corporelles	1 349 331	1 823 793	0	0	3 173 124
Immobilisations financières					0
<b>TOTAL</b>	<b>1 349 331</b>	<b>1 827 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 176 742</b>
Amortissements dérogatoires	1 295	10 675			11 971
Provisions pour dépréciation	0	90 000			90 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 350 627</b>	<b>1 928 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 278 712</b>

<b>Immobilisations nettes (€)</b>	<b>valeur nette au 31/12/2008</b>	<b>valeur nette au 31/12/2007</b>
Immobilisations incorporelles	398 191	
Immobilisations corporelles	78 183 634	49 426 075
Immobilisations financières	28 762 641	28 319 532
<b>TOTAL</b>	<b>107 344 466</b>	<b>77 745 610</b>

#### E. Provisions inscrites au bilan

<b>Nature des provisions (€)</b>	<b>Montant au début de l'exercice</b>	<b>Augmentation</b>	<b>Diminution</b>	<b>Montant à la fin de l'exercice</b>
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	1 921			1 921
Provisions pour dépréciation des titres		9 169		9 169
Provisions pour risques		15 245		15 245
<b>TOTAL</b>	<b>1 921</b>	<b>24 414</b>		<b>26 335</b>

#### F. Créances et dettes

<b>Etat des créances (€)</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>A plus d'1 an</b>
Autres immobilisations financières	14 974	14 974	-
<b>Total créances de l'actif immobilisé</b>	<b>14 974</b>	<b>14 974</b>	<b>-</b>
Clients douteux ou litigieux	1 921	1 921	
Autres créances clients	705 142	705 142	
Etat : TVA	67 526	67 526	
Groupe et associés	851 524	851 524	
Débiteurs divers	5 299 567	5 299 567	
Charges constatées d'avance	221 951	221 951	
<b>TOTAL</b>	<b>6 940 655</b>	<b>6 940 655</b>	<b>-</b>

<b>Etat des dettes (€)</b>	<b>Montant brut</b>	<b>A 1 an au plus</b>	<b>A plus d'1 an et 5 ans au plus</b>	<b>A plus de 5 ans</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	35 897 218	2 525 366	11 698 942	21 672 910
Emprunt et dettes financières divers	1 365 013	1 365 013		
Fournisseurs et comptes rattachés	206 645	206 645		
Personnel et comptes rattachés	5 280	5 280		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	110 161	110 161		
Etat : Exit Tax	1 168 515	584 257	584 258	
Etat : TVA	112 985	112 985		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	34 365	34 365		
Groupe et associés	1 402 113	1 402 113		
Créditeurs divers	100 222	100 222		
<b>TOTAL</b>	<b>40 402 516</b>	<b>6 446 406</b>	<b>12 283 200</b>	<b>21 672 910</b>

## G. Entreprises liées et participations

(€)	Montant concernant les entreprises liées
<b>Immobilisations financières</b>	
Participations	28 747 667
<b>Créances</b>	
Autres créances	1 402 113
<b>Dettes</b>	
Autres dettes	851 524
<b>Eléments financiers</b>	
Produits de participation	192 221
Charges financières	22 478

## H. Charges à payer

Nature des dettes (€)	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	151 449
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	153 177
Dettes fiscales et sociales	37 872
Dettes diverses	100 222
<b>TOTAL</b>	<b>442 720</b>

## I. Produits à recevoir

Nature des créances (€)	Montant
Créances clients et comptes rattachés	231 535
Autres créances	2 632
<b>TOTAL</b>	<b>234 167</b>

## J. Charges constatées d'avance

Nature des charges (€)	Montant
Intérêts d'emprunt	192 240
Frais généraux	29 711
<b>TOTAL</b>	<b>221 951</b>

## K. Variation des capitaux propres

(€)	Montant
Capitaux propres au 31.12.2007	74 518 453
Affectation du résultat n-1	- 3 626 916
- Réserve légale	182 000
- Report à nouveau	296 239
Acomptes sur dividendes	- 1 647 396
Distribution de dividendes	1 578 365
Résultat de l'exercice	3 570 151
Variation des provisions réglementées	10 676
Capitaux propres au 31.12.2008	74 881 572

Le capital social n'a connu aucune variation au cours de l'exercice.

## **L. Engagements financiers**

**Promesses d'achat en cours au 31/12/2008 :**

	<b>Prix d'acquisition</b>	<b>Séquestre versé</b>
PARIS, 45/47 rue de Chabrol	2 839 225	2 839 225
CLUSES, 1 place des Allobroges	255 000	10 500
ANGERS, 67 rue Plantagenet	1 030 000	51 500
BIARRITZ, 2 avenue de Verdun	760 000	38 000
AGDE, 2 rue Ernest	178 800	65 750
TOULOUSE, avenue des Minimes	290 000	
ANNEMASSE, 3 avenue Jules Ferry	90 000	
NIMES, rue de la Couronne Lots 18-11 usufruit	36 680	36 680
<b>TOTAL (€)</b>	<b>5 479 705</b>	<b>3 041 655</b>

## **M. Effectif**

Au 31/12/2008, l'effectif est de 3 personnes.

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

Néant.

## **O. Rémunération des dirigeants**

Concernant le premier semestre 2008, aucune rémunération directe n'a été versée. Cependant, il existait des conventions au sein du groupe rémunérant ces prestations.

A compter du second semestre 2008, le Directeur Général de la société Terreïs a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 40.500 euros.

## P. 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					
TERREIS VALORISATION	37 000	24 357	100	37 000	37 000	70 794		-17 591	5 844 957	
SCI 11 A 13 AVENUE LEBRUN	727 000	1 202 865	99,99	14 554 645	14 554 645			1 059 252	2 881 273	
SCI LES FLEURS DE DAMREMONT	15 245	1 634 456	99,90	4 793 364	4 793 364			322 557	399 068	
SCI FESSARD CHARTRES	1 524	50 122	99,50	268 815	268 815			25 448	36 982	
SCI 102 FBG SAINT HONORE	15 245	387 261	99,90	1 842 184	1 842 184			152 483	189 810	
SCI 20 RUE LOUIS PHILIPPE	1 524	348 922	99,00	2 510 124	2 510 124			145 558	203 382	
SCI 29 TAITBOUT IMMOBILIER	13 339	308 348	99,89	613 244	613 244	129 831		33 376	69 746	
TERREIS INVEST	40 000	8 459	100	40 000	40 000	38 251		2 843	0	
SCI LE FOCH	1 524	0	99,00	3 322 374	3 322 374	485 808		232 895	337 822	
SCI LA PALMERAIE	1 000	- 13 468	99,00	47 513	47 513	13 758		15 373	47 036	
SCI 3BM	10 000	- 6 960	99,90	36 822	36 822	5 384		4 129	17 489	
SCI DUPATY	1 524	0	60,00	441 000	441 000	10 931		33 298	40 464	
SCI 6 RUE DE CHABANNES	1 524	0	99,00	240 581	240 581	96 767		21 762	33 018	

## Q. Détail des transferts de charges

<b>Nature (€)</b>	<b>Montant</b>
Indemnités d'assurances sinistre	8 389
Refacturations diverses	2 897
<b>TOTAL</b>	<b>11 286</b>

## R. Charges exceptionnelles

<b>Nature (€)</b>	<b>Montant</b>
Amendes et pénalités	844
Mali sur rachat actions propres	42 454
Dotation aux amortissements dérogatoires	10 675
<b>TOTAL</b>	<b>53 973</b>

## S. Produits exceptionnels

<u>Nature (€)</u>	<u>Montant</u>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	15 245
Boni sur rachat actions propres	10
<b>TOTAL</b>	<b>15 255</b>

### 3.1.4. **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008**

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 2008 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 sont 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 A de l'annexe expose les modalités d'attribution d'actions gratuites ;
- la note B de l'annexe précise la nature des biens incorporels inscrits à l'actif à la clôture de cet exercice et leur mode de dépréciation.

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, 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 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 7 avril 2009  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

## 3.2. COMPTES CONSOLIDES

### 3.2.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (CHIFFRES EN €)

	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Loyers des immeubles de placement		8 856 177	7 018 981
Loyers des immeubles destinés à la vente		279 153	298 637
<b>Total des loyers</b>	1	<b>9 135 330</b>	<b>7 317 618</b>
Charges locatives refacturées		989 614	313 930
- Charges locatives réelles		-1 173 753	-371 112
<b>Charges locatives supportées</b>	2	<b>-184 139</b>	<b>-57 181</b>
Marge brute sur cessions immobilières		115 967	-30 899
Autres produits et charges d'exploitation	3	-3 031	416 561
<b>Total des produits nets d'activité</b>		<b>9 064 127</b>	<b>7 646 099</b>
Honoraires de gérance		-123 340	-256 010
Charges de personnel nettes de refacturation	4	-356 501	-49 208
Charges externes	5	-584 167	-368 620
Impôts et taxes		-20 041	-12 591
Dotations aux amortissements		-3 112 769	-2 553 493
Dotations nettes aux provisions		-94 173	31 887
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>4 773 136</b>	<b>4 438 064</b>
Autres produits et charges opérationnels		-86 805	-48 928
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>4 686 331</b>	<b>4 389 136</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		405 909	1 070 603
Coût de l'endettement financier		-2 496 944	-2 280 432
<b>Coût de l'endettement financier</b>		<b>-2 091 035</b>	<b>-1 209 829</b>
Charge d'impôt	6	39 979	15 527
<b>Résultat net</b>		<b>2 635 275</b>	<b>3 194 834</b>
Part du groupe		2 631 141	3 194 834
Intérêts minoritaires		4 134	0
<b>Résultat net de base par action</b>	7	<b>0,34</b>	<b>0,41</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	7	<b>0,33</b>	<b>0,41</b>
<b>Cash flow</b>		<b>5 870 341</b>	<b>5 310 134</b>
Cash flow net de base par action		0,75	0,67
Cash flow net dilué par action		0,74	0,67

### 3.2.2. BILAN CONSOLIDE (CHIFFRES EN €)

<b>ACTIF</b>	Notes	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Actifs non courants :</b>			
Usufruits temporaires	8	390 214	
Immeubles de placement	9	129 007 302	101 521 613
Immeubles destinés à la vente	9	4 482 159	8 777 248
Immobilisations corporelles		559 836	33 326
Dépôt versés		30 812	27 107
Actifs d'impôts non courants		79 933	38 804
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>134 550 256</b>	<b>110 398 098</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Clients et comptes rattachés		772 743	392 737
Autres actifs courants	10	4 212 754	1 424 527
Actif d'impôt courant			34 756
Actifs financiers à la juste valeur		74 379	14 303 114
Trésorerie et équivalent de trésorerie		1 324 437	558 864
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>6 384 313</b>	<b>16 713 998</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>140 934 569</b>	<b>127 112 096</b>
<b>PASSIF</b>			
	Notes	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital émis	11	23 615 079	23 615 079
Primes		36 524 632	36 524 632
Autres réserves		10 875 263	10 754 397
Titres en auto-contrôle		-195 156	-29 625
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>2 631 141</b>	<b>3 194 834</b>
Intérêts minoritaires		298 134	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>73 749 093</b>	<b>74 059 317</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Emprunts et dettes financières à long terme	12	58 724 676	45 204 465
Impôt de sortie (part à long terme)	13	584 258	1 168 517
Provisions à long terme		34 764	30 591
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>59 343 698</b>	<b>46 403 573</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 660 429	1 844 906
Dépôts reçus		2 313 251	1 778 624
Emprunts à court terme	12	2 835 281	2 095 593
Impôt de sortie (part à court terme)	13	584 258	584 258
Autres passifs courants	14	448 559	345 825
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>7 841 778</b>	<b>6 649 206</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>140 934 569</b>	<b>127 112 096</b>

### 3.2.3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (CHIFFRES EN €)

Remarque préalable : *Dans un souci d'homogénéisation, quelques reclassements ont été opérés sur l'exercice clos au 31 décembre 2007.*

	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net consolidé	2 635 275	3 194 834
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 207 283	2 525 081
- Reprise des écarts d'acquisition négatifs en résultat		-425 154
+/- Charges et produits calculés liés à la distribution d'actions gratuites	143 748	
-/+ Plus et moins-values de cession	-115 966	15 373
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>5 870 341</b>	<b>5 310 134</b>
+ Coût de l'endettement financier net	2 187 653	1 822 707
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-40 036	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>8 017 958</b>	<b>7 132 841</b>
- Impôts versés	-1 096	-23 274
+/- Variation du B.F.R. lié à l'activité	-650 972	-571 674
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE ( D )</b>	<b>7 365 890</b>	<b>6 537 893</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-29 446 424	-8 176 031
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement destinés à la vente	-747 356	-5 968 371
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-441 000	
+ Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement		165 546
+ Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement destinés à la vente	3 727 473	150 000
+ Variation sur promesses d'achat	-2 512 994	-1 050 941
+ Variation des prêts et avances consentis	-3 705	
+/- Incidence des variations de périmètre	1 244	-3 689 881
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT ( E )</b>	<b>-29 422 762</b>	<b>-18 569 678</b>
<b>+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :</b>		
-/+ Achats et ventes d'actions propres	-165 531	-29 625
<b>- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :</b>		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-3 217 709	-1 574 339
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-2	
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	16 500 000	0
- Remboursements d'emprunts	-2 350 519	-1 907 766
- Intérêts financiers nets versés	-2 172 534	-1 961 610
+/- Autres flux liés aux opérations de financement (1)		27 826 072
<b>= FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement ( F )</b>	<b>8 593 705</b>	<b>22 352 732</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = ( D + E + F )</b>	<b>-13 463 167</b>	<b>10 320 947</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE ( I )</b>	<b>14 861 983</b>	<b>4 541 031</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE ( J )</b>	<b>1 398 816</b>	<b>14 861 978</b>
Valeurs mobilières de placement	74 379	14 303 114
Liquidités	1 324 437	558 864
<b>TRESORERIE</b>	<b>1 398 816</b>	<b>14 861 978</b>

(1) dont en 2007, remboursement de créance Foncia lié à la gestion de trésorerie 27 830 000 euros

### 3.2.4. TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS (CHIFFRES EN €)

	Capital	Primes	Titres auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	TOTAL
<b>Capitaux propres au 31/12/2006</b>	<b>23 615 079</b>	<b>36 524 632</b>		<b>12 689 153</b>	<b>72 828 864</b>	<b>11 492</b>	<b>72 840 356</b>
Variation de l'impôt de sortie				-332 957	-332 957		-332 957
Titres en auto contrôle			-29 625		-29 625		-29 625
Dividendes				-1 574 339	339		-1 574 339
<b>Résultat net de l'exercice</b>				<b>3 194 834</b>	<b>3 194 834</b>		<b>3 194 834</b>
Incidence du rachat de parts aux minoritaires				-27 460	-27 460	-11 492	-38 952
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>23 615 079</b>	<b>36 524 632</b>	<b>-29 625</b>	<b>13 949 231</b>	<b>74 059 317</b>		<b>74 059 317</b>
Dividendes (solde 2007)				-1 570 312	-1 570 312	-2	-1 570 314
Dividendes (acompte 2008)				-1 647 397	-1 647 397		-1 647 397
Impact distribution d'actions gratuites				143 748	143 748		143 748
Titres en auto contrôle			-165 531		-165 531		-165 531
Autres				-7	-7		-7
<b>Résultat net de l'exercice</b>				<b>2 631 141</b>	<b>2 631 141</b>	<b>4 134</b>	<b>2 635 275</b>
Variations de périmètre						294 002	294 002
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>23 615 079</b>	<b>36 524 632</b>	<b>-195 156</b>	<b>13 506 404</b>	<b>73 450 959</b>	<b>298 134</b>	<b>73 749 093</b>

### 3.2.5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Tous les chiffres, sauf précision contraire, sont exprimés en euros.

#### A. Événements particuliers de l'exercice

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, la société TERREÏS INVEST a opté pour le régime SIIC. Cette option conduit à constater un impôt de sortie (ou Exit Tax) calculé sur la base de la réévaluation des titres au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et comptabilisé en dette d'impôt pour un montant de 1 150 euros.

La société TERREÏS avait opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

#### B. Principes généraux de consolidation

##### ➤ Principes d'établissement des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 31 décembre 2008.

Il comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire, les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC).

##### ➤ Périmètre

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées par le groupe et sont, de ce fait, consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

Le périmètre au 31 décembre 2008 est le suivant :

<b>Dénomination</b>	<b>Entrée périètre</b>	<b>Adresse</b>	<b>SIRET</b>	<b>% intérêt</b>
SAS TERREÏS VALORISATION	20-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	100,00%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	100,00%
SCI Les fleurs de Damrémont	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	100,00%
SCI 102 rue du Fbg St Honoré	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	100,00%
SCI Fessard - Chartres	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	100,00%
SCI des 11 à 15 av. Lebrun	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	451 895 940	100,00%
SCI 3 BM	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	488 799 032	100,00%
SCI 6 rue de Chabannes	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	322 452 483	100,00%
SCI Le Foch	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	381 898 170	100,00%
SCI La Palmeraie	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	428 970 712	100,00%
EURL TERREÏS INVEST	18-déc.-07	3 rue de Londres - Paris	501 560 023	100,00%
SCI DUPATY	27-févr.-08	13 rue de la barbotière - Saint Vivien	318 734 324	60,00%

Aucune sortie du périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice et une seule entrée a été enregistrée.

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 (EURL) a pour unique objet la centralisation des parts orphelines des Sociétés Civiles Immobilières.

➤ Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Pour les sociétés entrantes dans l'exercice, les données du compte de résultat prennent en compte l'activité depuis la date d'entrée dans le périmètre jusqu'à la date de clôture au 31 décembre 2008.

➤ Retraitements de consolidation

RETRAITEMENT D'HOMOGENEISATION DES COMPTES DES FILIALES CONSOLIDEES

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

OPERATIONS RECIPROQUES

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

ÉCARTS D'ACQUISITION

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

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

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

## C. Principales méthodes comptables du Groupe

### ➤ Patrimoine immobilier

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

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

L'ensemble du patrimoine non destiné à la vente suit les règles comptables suivantes :

#### USUFRUITS TEMPORAIRES

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

#### COUT D'ENTREE DES IMMEUBLES

Le patrimoine immobilier (terrains et constructions) acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006, selon la possibilité offerte par la norme IAS 40. La réévaluation a été pratiquée sur la base d'une expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATIS REAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

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

La société a opté pour ne pas constater dans ses comptes la juste valeur de son patrimoine telle que déterminée par un expert indépendant, pour éviter de devoir enregistrer des écritures comptables qui auraient pour seul effet de rendre le résultat net, non seulement très volatil d'une année sur l'autre, mais également peu représentatif des performances économiques de la société.

#### TRAVAUX

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés.

- La restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...),
- La rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée,
- Les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau de prestations offertes aux locataires (climatisation...).

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

#### COMPOSANTS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les composants suivants sont distingués :

- Terrain
- Structure / Gros œuvre

- Couverture / Façade
- Agencements techniques

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

L'essentiel des baux signés avec les locataires prévoit que les travaux nécessaires au maintien en l'état des aménagements intérieurs sont à la charge du locataire. Le groupe n'a donc pas identifié de composant « Installations et Agencements ».

Pour la réévaluation des actifs immobiliers faite au 31 décembre 2006, la valeur du terrain correspond à l'estimation faite par l'expert indépendant.

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

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

#### FRAIS D'ACQUISITION

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

#### RECOURS A DES ESTIMATIONS

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

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

- par capitalisation du revenu locatif (le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier) ;
- par comparaison directe avec des cas similaires obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

#### ➤ Amortissements

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

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

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

#### ➤ Revenus et créances d'exploitation

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

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. Les baux ne prévoient ni franchise, ni progressivité. Il n'y a donc pas de retraitement pour étalement des revenus locatifs sur la période d'engagement ferme du locataire. La récupération des charges locatives auprès des locataires est présentée en diminution du poste de charges, cette facturation n'étant pas considérée comme un revenu au sens de la norme IAS 18.

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

➤ Trésorerie et équivalents

Les disponibilités comprennent les soldes bancaires débiteurs et créditeurs en raison d'une gestion de trésorerie groupe.

Les excédents de trésorerie sont soit placés dans des OPCVM de trésorerie à sensibilité zéro soit laissés sur des comptes bancaires rémunérés.

➤ Actif net réévalué

L'actif net réévalué en valeur de liquidation est obtenu en ajoutant aux fonds propres consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier.

La réévaluation des immeubles a été constatée comptablement au 31 décembre 2006 pour les immeubles acquis par le groupe avant 2007.

L'actif net réévalué en valeur de remplacement est calculé après prise en compte des frais d'acquisition estimés à 6,2% de la valeur vénale des immeubles, sauf pour les immeubles neufs où le taux retenu est de 1,2%.

➤ Résultat par action

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

Pour le calcul du résultat dilué par action, le bénéfice net attribuable aux actionnaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives (en l'espèce l'impact de la distribution d'actions gratuites).

➤ Impôt sur les bénéfices

IMPOT COURANT

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

IMPOT DE SORTIE

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

➤ Provisions

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

#### PROVISION POUR RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES ACCORDES AUX SALARIES

Au 31 décembre 2008, le groupe compte trois personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

➤ Emprunts bancaires et instruments financiers

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

**Instruments financiers** : Aucun instrument financier n'a été utilisé ni comptabilisé. Le groupe a décidé de ne pas couvrir le risque de taux.

➤ Définition de l'activité courante du groupe

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

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

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

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

#### D. Informations sectorielles

La norme IAS 14 prévoit la présentation d'une information sectorielle par activité et zone géographique en fonction de la gestion et de l'organisation interne de l'entreprise.

Compte tenu du fait que le groupe n'est constitué que d'un seul secteur activité, cette information sectorielle semble peu pertinente.

Cependant, il est possible de ventiler les loyers issus de la gestion du patrimoine immobilier du groupe TERREÏS, de la manière suivante :

➤ Par nature :

		<b>Bureaux</b>	<b>Commerces</b>	<b>Mixte</b>	<b>Autres</b>	<b>Total</b>
<b>31/12/2008</b>	Loyers (k€)	4 809	1 440	2 725	161	<b>9 135</b>
	En pourcentage	53%	16%	30%	2%	<b>100%</b>
<b>31/12/2007</b>	Loyers (k€)	4 238	734	2 233	113	<b>7 318</b>
	En pourcentage	58%	10%	31%	2%	<b>100%</b>

➤ Par zone géographique :

		<b>Paris</b>	<b>Région parisienne</b>	<b>Province</b>	<b>Étranger</b>	<b>Total</b>
<b>31/12/2008</b>	Loyers (k€)	2 104	3 560	3 417	54	<b>9 135</b>
	En pourcentage	23%	39%	37%	1%	<b>100%</b>
<b>31/12/2007</b>	Loyers (k€)	1 621	3 363	2 277	57	<b>7 318</b>
	En pourcentage	18%	37%	25%	1%	<b>80%</b>

## E. Notes au compte de résultat consolidé

➤ Note 1 : Revenus locatifs (norme IAS 18)

Les revenus locatifs correspondent aux seuls loyers quittancés aux locataires.

➤ 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 (taxes 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.

(€)	31/12/2008			31/12/2007		
	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) - (B)	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) - (B)
Charges locatives	276 319	274 523	1 796	89 560	105 873	-16 313
Taxes diverses	713 295	793 032	-79 737	224 370	265 239	-40 868
Entretien et réparations		106 197	-106 197			0
<b>TOTAL</b>	<b>989 614</b>	<b>1 173 752</b>	<b>-184 138</b>	<b>313 930</b>	<b>371 112</b>	<b>-57 181</b>

A compter de l'exercice 2008, les taxes diverses sont payées par le groupe puis refacturées aux locataires.

➤ Note 3 : Autres produits et charges d'exploitation

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Pertes sur créances irrécouvrables		-10 796
Badwill lié aux acquisitions de titres de SCI		425 154
Autres produits et charges d'exploitation	-3 031	2 203
<b>TOTAL</b>	<b>-3 031</b>	<b>416 561</b>

➤ Note 4 : Charges de personnel nettes de refacturation

Au 31 décembre 2008, la société TERREÏS emploie trois personnes contre deux salariés au 31 décembre 2007.

### DISTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES :

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

Par conséquent, les comptes consolidés tiennent compte :

- de la contribution patronale versée par TERREÏS pour 84 999 euros,

- d'une charge de 143 748 euros 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 a la date de décision d'attribution d'actions s'établit à 8,70 euros par action. Compte tenu du faible nombre de bénéficiaires, aucun taux de turn over de la population concernée n'est appliqué.

➤ Note 5 : Charges externes

Ce compte regroupe :

- les charges d'honoraires non refacturables aux locataires,
- les prestations comptables, juridiques et financières qui sont sous-traitées.

➤ Note 6 : Impôt sur les sociétés

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Impôts exigibles		-23 274
Impôts différés	39 979	38 801
<b>TOTAL</b>	<b>39 979</b>	<b>15 527</b>

➤ Note 7 : Résultat net par action

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net consolidé part du Groupe	2 631 141	3 194 834
Résultat net par action	0,34	0,41
Résultat net dilué par action	0,33	0,41

(€)	31/12/2008	31/12/2007	
Nombre d'actions à la clôture	7 871 693	7 871 693	A
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture	27 033	2 910	B
Nombre d'actions gratuites existant à la clôture	132 182		C
Nombre total d'actions en circulation à la clôture	7 844 660	7 868 783	A - B = D
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	7 976 842	7 868 783	D + C

## F. Notes au bilan consolidé

➤ Note 8 : Tableau de variation des usufruits temporaires

(€)	31/12/2007	Acquisitions	Cessions	31/12/2008
Usufruits temporaires		393 746		393 746
<b>Total valeurs brutes</b>		<b>393 746</b>		<b>393 746</b>
	31/12/2007	Dotation	Reprise	31/12/2008
Amortissement usufruits temporaires		-3 532		-3 532
<b>Total amortissements</b>		<b>-3 532</b>		<b>-3 532</b>
<b>Total valeurs nettes</b>				<b>390 214</b>

➤ Note 9 : Tableau de variation des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente

(€)	31/12/2007	Virement	Entrées de périmètre	Acquisitions	Cessions	31/12/2008
Immeubles de placement	104 074 143		728 111	29 955 687		134 757 941
Immeubles destinés à la vente	8 777 249			747 356	-5 042 445	4 482 159
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>112 851 392</b>		<b>728 111</b>	<b>30 703 043</b>	<b>-5 042 445</b>	<b>139 240 100</b>
	31/12/2007	Apports		Dotation	Reprise	31/12/2008
Amortissement des immeubles	-2 552 531			-3 108 108		-5 660 639
Dépréciation des immeubles				-90 000		-90 000
<b>Total amortissements</b>	<b>-2 552 531</b>			<b>-3 198 108</b>		<b>-5 750 639</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>110 298 861</b>					<b>133 489 461</b>

**Valeur de réalisation des immeubles de placement**

(€)	Valeur de réalisation 31/12/08	Valeur en consolidation 31/12/08	Ecart au 31/12/08	Valeur de réalisation 31/12/07	Valeur en consolidation 31/12/07	Ecart au 31/12/07
	B	A	A-B	B	A	A-B
SA TERREÏS	91 248 333	77 283 385	13 964 948	58 210 000	49 273 578	8 936 422
SCI Fessard	390 000	267 234	122 766	327 000	276 118	50 882
SCI Damremont	5 500 000	4 682 180	817 820	5 400 000	4 836 081	563 919
SCI St Honoré	2 790 000	1 824 330	965 670	2 715 000	1 884 665	830 335
SCI Louis Philippe	2 800 000	2 454 364	345 636	2 730 000	2 532 182	197 818
SCI Taitbout	960 000	716 203	243 797	881 000	741 930	139 070
SCI Lebrun	39 000 000	36 062 798	2 937 202	38 600 000	36 759 713	1 840 287
SCI 3 BM	215 000	196 098	18 902	206 000	203 236	2 764
SCI Chabannes	394 000	350 565	43 435	368 000	362 373	5 627
SCI Foch	4 360 000	3 978 558	381 442	4 285 000	4 153 997	131 003
SCI La Palmeraie	540 000	481 075	58 925	505 000	497 740	7 260
SCI Dupaty	711 000	710 512	488			
<b>TOTAL</b>	<b>148 908 333</b>	<b>129 007 302</b>	<b>19 901 031</b>	<b>114 227 000</b>	<b>101 521 613</b>	<b>12 705 387</b>

Les valeurs de réalisation au 31 décembre 2008 correspondent à la valeur d'expertise déterminée par ATIS REAL au 31 décembre 2008.

➤ Note 10 : Autres actifs courants

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Charges constatées d'avance	221 951	33 367
Acomptes pour acquisitions	3 563 935	1 050 941
Autres comptes débiteurs	426 868	340 219
<b>TOTAL</b>	<b>4 212 754</b>	<b>1 424 527</b>

➤ Note 11 : Actions ordinaires et actions d'auto-détention

Le nombre d'actions de la société TERREÏS n'a pas varié sur l'exercice 2008 :

		Nb actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
29/09/2006	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : intro en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
<b>31/12/2008</b>	<b>Nombre total d'actions en fin d'exercice</b>	<b>7 871 693</b>

Le capital social au 31 décembre 2008 est composé de 7.871.693 actions ordinaires d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

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

(€)	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins valeurs réalisées
<b>Actions propres détenues au 31/12/07</b>	<b>2 910</b>	<b>29 625</b>		<b>29 625</b>	
Achats de l'exercice	60 371	493 556			
Ventes de l'exercice	36 248	328 025			-42 444
<b>Actions propres détenues au 31/12/08</b>	<b>27 033</b>	<b>195 156</b>	<b>9 169</b>	<b>185 987</b>	
<b>Solde espèces</b>		<b>62 556</b>		<b>62 556</b>	
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>257 712</b>	<b>9 169</b>	<b>248 543</b>	

➤ Note 12 : Endettement net

(€)	31/12/2008	31/12/2007
<b>Emprunts et dettes financières à long terme</b>	<b>58 724 677</b>	<b>45 204 465</b>
Emprunts amortissables	33 824 677	20 304 465
Emprunts in fine	24 900 000	24 900 000
<b>Emprunts à court terme</b>	<b>2 835 282</b>	<b>2 095 593</b>
Emprunts amortissables	2 384 679	1 660 109
Intérêts courus sur emprunts	450 603	435 484
<b>Total des dettes financières</b>	<b>61 559 958</b>	<b>47 300 058</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>1 398 816</b>	<b>14 861 978</b>
<b>Total dettes financières nettes de la trésorerie</b>	<b>60 161 142</b>	<b>32 438 080</b>

Tous les emprunts sont à taux fixe.

Capital restant dû au 31 décembre 2008 :

Emprunts par échéance (€)	TOTAL	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Dû sur emprunts amortissables	36 209 355	2 384 679	11 842 548	21 982 129
Dû sur emprunts in fine	24 900 000			24 900 000
<b>TOTAL</b>	<b>61 109 355</b>	<b>2 384 679</b>	<b>11 842 548</b>	<b>46 882 129</b>

➤ Note 13 : Impôt de sortie (« Exit Tax »)

La société TERREÏS a opté pour le régime SIIC depuis du 1<sup>er</sup> janvier 2007.  
L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 16,5% sur les plus values latentes existant à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'imposition des plus-values latentes réalisées 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 euros.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. Au 31 décembre 2008, il reste deux échéances à verser soit un solde à payer de 1 168 515 euros.

**Dépôts reçus**

Les dépôts de garantie reçus des locataires s'élèvent au 31 décembre 2008 à 2.313.251 euros contre 1.778.624 euros au 31 décembre 2007.

➤ Note 14 : Autres passifs courants

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fiscales et sociales	343 116	263 923
Autres dettes	105 443	81 902
<b>TOTAL</b>	<b>448 559</b>	<b>345 825</b>

➤ Note 15 : Actif Net Réévalué par action

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Situation nette consolidée	73 749 093	74 059 317
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	19 901 031	12 705 387
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation</b>	<b>93 650 124</b>	<b>86 764 704</b>
Frais d'acquisition théorique	7 584 404	5 696 263
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement</b>	<b>101 234 528</b>	<b>92 460 967</b>
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	7 975 842	7 868 783
<b>Actif Net Réévalué par action (ANR) de liquidation</b>	<b>11,74</b>	<b>11,03</b>
<b>Actif Net Réévalué dilué par action (ANR) de remplacement</b>	<b>12,69</b>	<b>11,75</b>

**G. Engagements hors bilan**

**HYPOTHEQUES SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER :**

Les emprunts ayant financés les acquisitions de biens immobiliers sont garantis par un « privilège de prêteur de deniers » ou par des hypothèques.

**PROMESSES D'ACHAT SIGNEES A LA CLOTURE :**

A la clôture de l'exercice, le montant des promesses d'achat signées représente un investissement total de 5.479.705 euros. A cet effet, il a été mis sous séquestre 3.041.655 euros.

**PROMESSES DE VENTE SIGNEES A LA CLOTURE :**

**A LA CLOTURE DE L'EXERCICE, LE MONTANT DES PROMESSES DE VENTE SIGNEES REPRESENTENT UN ENCAISSEMENT POTENTIEL DE 1.119.680 EUROS.**

## H. Événements postérieurs au 31 décembre 2008

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2008 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

## I. Rémunération des dirigeants

Concernant le premier semestre 2008, aucune rémunération directe n'a été versée. Cependant, des refacturations ont été effectuées entre la société TERREÏS et FONCIA Groupe.

A compter du second semestre 2008, le Directeur Général de la société TERREÏS a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 40 500 euros.

## J. Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés

(k€)	31/12/2008	31/12/2007
<b>Résultat comptes sociaux :</b>		
Terreïs ( <i>intégrant quote part des SCI</i> )	3 480	3 627
Terreïs Valorisation	-18	19
Terreïs Invest ( <i>intégrant quote part des SCI</i> )	3	3
<b>Total</b>	<b>3 465</b>	<b>3 649</b>
<b>Retraitement comptes consolidés :</b>		
Amortissements écarts et frais d'acquisition	-649	-557
Quote-part de résultat des SCI acquise durant l'exercice	-3	-156
Badwill liée aux acquisitions de titres de SCI		425
Impact distribution actions gratuites	-144	
Neutralisation des cessions internes	-65	-78
Autres ajustement de consolidation	26	-88
Intérêts minoritaires	4	
<b>Total</b>	<b>-830</b>	<b>-454</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>2 635</b>	<b>3 195</b>

## K. Informations relatives aux relations entre les parties liées

Les états financiers consolidés comprennent l'ensemble des sociétés figurant dans le périmètre. La société-mère est la société TERREÏS. Les opérations avec les sociétés liées concernent uniquement la refacturation des prestations comptables, administratives et financières d'OVALTO INVESTISSEMENT au groupe TERREÏS, Messieurs Lorenzetti et Pineau étant mandataires des deux sociétés.

Il n'existe pas d'autre engagement en matière de pension ni d'indemnité assimilée dont bénéficient les autres membres et anciens membres des organes d'administration et de direction. Il n'y a ni avance ni crédit alloué aux organes d'administration et de direction.

Les opérations avec les parties liées au cours de l'exercice 2008 se présentent comme suit :

<b>Nature</b>	<b>Société</b>	<b>Produits (charges)</b>
Prestations comptables, juridiques et administratives	Ovalto	-83.000
	Solde au 31/12/2008	
Fournisseur	Ovalto	0,00
Client	Ovalto	0,00
Honoraires de gestion	Foncia Groupe	-91.380,87
Loyers facturés	Foncia Groupe	7.067.162
Refacturation charges d'exploitation (loyers, informatique, paie...)	Foncia Groupe	-40.338,99
Refacturation nette, charge de personnel	Foncia Groupe	-20.865,12
	Solde au 31/12/2008	
Fournisseur	Foncia Groupe	0,00
Client	Foncia Groupe	0,00

### **3.2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008**

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 2008, 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 :

- La valeur de réalisation des immeubles de placement présentée dans la note 9 de l'annexe correspond à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier à la date du 31 décembre 2008.

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 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 7 avril 2009  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

### 3.3. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES

---

#### 3.3.1. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

##### A. Capital social

A la date de clôture de l'exercice social, le capital social s'élève à 23.615.079 € et est divisé en 7.871.693 actions de 3 € chacune de valeur nominale, intégralement libérées et toutes égales et de même rang.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

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

##### B. Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2008 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 2008, le seul objectif du programme de rachat d'actions mis en œuvre par le Conseil d'Administration a été l'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec la Société de Bourse Invest Securities. Les principales données de l'exercice écoulé sont les suivantes :

	Flux bruts cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	60.371	36.248
Cours moyen de la transaction	8,17 €	7,88 €
Nombre d'actions détenues au 31/12/2008		27.033
Valeur d'achat		195.156,39 €
Valeur au 31/12/2008		185.987,04 €
Fraction du capital correspondant		0,34%

##### C. 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.

##### D. Historique du capital social de Terreïs

###### ➤ Evolution du capital social depuis sa constitution

Depuis la constitution de la Société, l'évolution de son capital a été la suivante :

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime			
17/04/2000	Constitution	38.112,25 € (250.000 F)		38.112,25 € (250.000 F)	2.500	15,24 € (100 F)
15/05/2001	Augmentation de la valeur nominale des actions	61.887,75 €	0	100.000,00 €	2.500	40,00 €
06/06/2006	Augmentation du capital social par incorporation de réserves et compensation de créance et augmentation du nominal	1.041.000 € (réserves : 138.000 € + compensation : 903.000 €)	0	1.141.000,00 €	2.500	456,40 €
06/06/2006	Réduction du capital par diminution du nominal	-1.041.000 € (résorption des pertes avérées : 886.206,12 € + réserves indisponibles : 154.793,88 €)	0	100.000,00 €	2.500	40,00 €
29/09/2006	Division du nominal et augmentation corrélative du nombre d'actions	0	0	100.000,00 €	1.000.000	0,10 €
29/09/2006	Opérations d'apports et augmentation corrélative du capital	263.286,10 €	23.116.666,22 €	363.286,10 €	3.632.861	0,10 €
18/12/2006	Augmentation de capital par voie d'appel public à l'épargne	142.351,70 €	12.498.479,26 €	505.637,80 €	5.056.378	0,10 €
22/12/2006	Augmentation du capital social par incorporation de primes et augmentation du nominal	14.663.496,20 €	0	15.169.134,00 €	5.056.378	3,00 €
29/12/2006	Augmentation de capital par remboursement d'obligations remboursables en actions	8.445.945 €	16.554.055 €	23.615.079,00 €	7.871.693	3,00 €

Le tableau ci-dessous décrit l'évolution de la répartition du capital social et des droits de vote (1) :

Actionnaires	31/12/2006		31/12/2007		31/12/2008		10/06/2009	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
<b>Membres du Conseil d'Administration</b>								
OVALTO INVESTISSEMENT	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85
Jacky Lorenzetti	621 889	7,90	621 889	7,90	621 889	7,90	621 889	7,90
Autres membres	23 504	0,30	33 060	0,42	47 432	0,60	51.851	0,66
<b>Auto détention</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>2 910</b>	<b>0,04</b>	<b>27 033</b>	<b>0,34</b>	<b>9 690</b>	<b>0,12</b>
<b>Actionnariat salarié</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres porteurs</b>	<b>3 932 214</b>	<b>49,95</b>	<b>3 919 748</b>	<b>49,80</b>	<b>3 881 253</b>	<b>49,31</b>	<b>3 894 177</b>	<b>49,47</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100</b>

(1) il n'existe pas de droit de vote double.

➤ Nantissements, garanties et sûretés

La Société n'a pas été notifiée de l'existence d'un nantissement sur ses actions au titre de l'exercice 2008.

**E. Actionnariat au 31 décembre 2008**

	Actions	% de détention	Nombre de voix	% de droits de vote
<b>Membres du Conseil d'Administration</b>				
J. Lorenzetti	621.889	7,90	621.889	7,93
OVALTO INVESTISSEMENT(*)	3.294.086	41,85	3.294.086	41,99
Autres membres	47.432	0,60	47.432	0,60
<b>Auto détention</b>	27.033	0,34	0	0
<b>Actionnariat salarié</b>	0	0	0	0
<b>Public</b>				
Nominatif	2.121.808	26,95	2.121.808	27,05
Porteurs	1.759.445	22,35	1.759.445	22,43
<b>TOTAL</b>	7.871.693	100	7.844.660	100

(\*) La société OVALTO INVESTISSEMENT est une Société par Actions Simplifiée au capital de 25.768.715,95 €, identifiée sous le numéro 431 432 004 R.C.S. Nanterre, dont le Président est Jacky LORENZETTI. Conformément au règlement européen d'application de la directive dite « prospectus » (Règlement CE n°809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004), la Société s'est assuré que le contrôle de la Société ne soit pas exercé de manière abusive au travers de la charte de gouvernance.

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.

Il n'a été porté à la connaissance de la Société aucun franchissement de seuil de participation directe ou indirecte dans le capital de la Société en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

De même aucun accord entre actionnaires, dirigeants ou non, pouvant entraîner des restrictions au transfert d'action ou à l'exercice des droits de vote, n'a été porté à la connaissance de la société.

**F. Capital autorisé et non émis**

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

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

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

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

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

#### **G. Effet dilutif des attributions gratuites d'actions**

Nombre d'actions au 31 décembre 2008	7.871.693
Actions gratuites attribuées	132.182
Nombre d'actions après dilution maximale	8.003.875
	<b>31/12/2008</b>
Situation nette consolidée avant dilution	10,67 €
Situation nette consolidée après dilution	10,85 €

Au 31 décembre 2008, l'effet dilutif sur le résultat net par action de TERREÏS des actions gratuites est de 0,01 €.

#### **H. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce**

Les statuts de la Société ne prévoient pas de restriction à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.

Aucun pacte d'actionnaires n'a été porté à la connaissance de la Société.

### **3.3.2. INFORMATIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE**

#### **A. Direction Générale**

Le Conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Monsieur Fabrice PAGET-DOMET est Directeur Général depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007.

#### **B. Composition du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration se compose de :

<b>Administrateurs</b>	<b>Date de nomination</b>	<b>Date d'expiration du mandat</b>
Jacky LORENZETTI, Président	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Hervé ARDITTY	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Olivier FROC	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
François LEPICARD	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Fabrice PAGET-DOMET	13/05/2008	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2013
Michelle PEDEL	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Emmanuel PINEAU	13/05/2008	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2013
Jacques SOYER	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
OVALTO INVESTISSEMENT	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011

*Les informations détaillées sur l'expertise et l'expérience en matière de gestion des membres des organes d'administration figurent en annexe page 67.*

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

### C. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier pour l'émission ou le rachat d'actions

Les délégations consenties au Conseil d'Administration pour l'émission et le rachat d'actions sont décrites au paragraphe 3.3.1.F du présent rapport.

### D. Rémunération des mandataires sociaux

#### ➤ Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice clos le 31/12/2007 Montants dus et versés	Exercice clos le 31/12/2008 Montants dus et versés
<b>Jacky LORENZETTI</b>		
rémunération fixe <sup>(1)</sup>	88.327	176.653
rémunération variable		
rémunération exceptionnelle		
jetons de présence		
avantages en nature		
<b>TOTAL</b>	<b>88.327</b>	<b>176.653</b>
<b>Fabrice PAGET-DOMET</b>		
rémunération fixe		40.500
rémunération variable		
rémunération exceptionnelle		
jetons de présence		
avantages en nature		
<b>TOTAL</b>		<b>40.500</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 et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2007	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2008
<b>Hervé ARDITTY</b>		
Jetons de présence		3.000
Autres rémunérations		
<b>TOTAL</b>		<b>3.000</b>
<b>Olivier FROC</b>		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations		
<b>TOTAL</b>		<b>6.750</b>
<b>François LEPICARD</b>		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations <sup>(1)</sup>	20.458	40.732
<b>TOTAL</b>	<b>20.458</b>	<b>47.482</b>
<b>Michelle PEDEL</b>		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations		
<b>TOTAL</b>		<b>6.750</b>
<b>Emmanuel PINEAU</b>		
Jetons de présence		
Autres rémunérations <sup>(1)</sup>		238.166
<b>TOTAL</b>		<b>238.166</b>
<b>Jacques SOYER</b>		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations		
<b>TOTAL</b>		<b>6.750</b>

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

➤ Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

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

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

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

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

Dirigeants sociaux	mandataires	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

**E. Liste des mandats sociaux**

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires personnes physiques de notre Société durant l'exercice écoulé est annexée au présent rapport de gestion.

**F. Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008**

	Nature de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut	Date d'opération
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	350	7,90 €	2.765 €	11/09/2008
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	500	6,80 €	3.400 €	28/11/2008

**G. Commissaires aux comptes**

Le Commissariat aux comptes de notre Société 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  
Expiration du mandat : assemblée générale  
sur les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2011

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

Date de nomination : 17 avril 2000  
Expiration du mandat : assemblée générale  
sur les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2011

Commissaires aux comptes suppléants :

Jérôme MORIN  
1, rue du Printemps  
75017 PARIS  
Date de nomination : 29 septembre 2006  
Expiration du mandat : assemblée générale  
sur les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2011

DELOITTE & ASSOCIES  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE  
Date de nomination : 17 avril 2000  
Expiration du mandat : assemblée générale  
sur les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2011

### **3.3.3. SITUATION DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES ET PREVISIONS**

#### **A. Evolution de la situation**

TERREÏS vise un positionnement sur les marchés de niche solides et, dans cette optique, les cibles sont constituées de bureaux de petites et moyennes superficies (5.000 m<sup>2</sup>) et des murs de commerces en pied d'immeubles, principalement en centre-ville.

Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier (hors TERREÏS VALORISATION) représentait 54.602 m<sup>2</sup> en augmentation de 26 % par rapport à fin 2007. Le taux d'occupation physique est de 98 % contre 96,8 % en 2007, le taux d'occupation financière de 99,3 % contre 98,4 % en 2007.

Le patrimoine est diversifié tant en termes de taille que de valeur locative. Il est présent sur la France entière. Le rendement locatif moyen se situe à 7,35 %.

#### **B. Prévisions**

L'ampleur de la crise de l'immobilier d'entreprise en 2009 dépendra de la dégradation des risques locatifs pour les bailleurs et de la faible faculté de mobilisation de financements pour les acquéreurs.

Les taux prime constatés en ce début d'année oscillent entre 5,5%-5,75% pour Paris QCA, 5,75%-6% pour Paris Sud et 6,75%-7% sur Paris Nord. Le taux prime pour les grandes métropoles de province se situe entre 6,25% et 7%. Ces niveaux sont équivalents à ceux constatés en 2005.

Dans ce contexte, TERREÏS poursuivra en 2009 sa recherche de bureaux de petite et moyenne superficies ainsi que de murs de commerces en pied d'immeubles positionnés en centre ville. De plus TERREÏS entend profiter des opportunités de marché.

En effet, la remontée des taux de rendement parallèlement à la baisse significative des taux d'intérêt reconstitue progressivement un différentiel favorable aux revenus générés par les opérations d'investissement. Si une poursuite à court terme de la hausse des taux de rendement par manque d'investisseurs pourrait être constatée, l'essentiel du chemin a été fait selon nous.

Dans cette logique, la politique d'investissement de TERREÏS 2009 se veut agressive mais sélective et opportuniste.

Ainsi des promesses d'acquisition ont déjà été signées concernant des biens situés à Paris, Angers Agde, Béziers, Cluses, Annemasse.

Ces investissements seront financés principalement par recours à l'endettement.

### **C. Activités du 1<sup>er</sup> trimestre 2009**

Au premier trimestre 2009, les revenus locatifs de TERREÏS se sont élevés à 2,8 M€, en progression de 35,3% par rapport au premier trimestre 2008. Retraités des acquisitions et cessions réalisées sur les 12 derniers mois, les loyers ont augmenté de 9,9%. Par rapport au dernier trimestre 2008, les loyers de TERREÏS ont progressé de 5,7%. Cette performance provient pour 3,4% des indexations et renégociations opérées dans le trimestre, le solde correspondant à la contribution des dernières acquisitions réalisées. Elle est notamment portée par le maintien d'une vacance réduite du patrimoine du groupe : le taux d'occupation financière s'est élevé en effet à 98,3% sur ce trimestre.

Au cours du premier semestre, TERREÏS s'est engagé à acquérir 23 biens pour un montant global de 22,6 M€. L'ensemble de ces opérations, avant même toute renégociation, dégagera un rendement brut de 8,5% en année pleine. L'objectif de croissance des loyers supérieure à 35%, annoncé à l'occasion de la publication des résultats 2008, est ainsi conforté.

La politique de baisse des taux d'intérêt décidée par la Banque Centrale Européenne ne s'est pas encore pleinement répercutée dans les conditions de prêt des établissements financiers. Elle a toutefois permis de reconstituer un différentiel de rendement attractif avec les placements immobiliers tertiaires. Dans ce contexte, TERREÏS entend saisir des opportunités, en n'hésitant pas à accélérer son rythme d'investissements si les cibles correspondent aux critères de qualité et de rentabilité qu'elle s'est fixés. La société dispose pour cela d'une ligne de crédit bancaire de 40 M€.

## **3.3.4. EXAMEN DES COMPTES ANNUELS**

### **A. Mode de présentation et méthodes d'évaluation**

La présentation des comptes qui vous sont soumis n'a pas subi de modification significative par rapport à celle de l'exercice précédent. Ces comptes continuent d'être établis dans le respect des principes de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle.

Les acquisitions d'ensembles immobiliers sont ainsi constatées à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les frais d'acquisition d'immobilisations sont comptabilisés à l'actif du bilan et amortis selon les règles usuelles.

Une clause des statuts de la majorité des S.C.I. filiales de TERREÏS, prévoit l'appropriation du résultat par les Associés en fonction de leur part dans le capital social dès la clôture de l'exercice. L'incidence sur le résultat 2008 est de 2.027.867 €.

### **B. Présentation des comptes**

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 s'est élevé à 5.560.372 €, comportant notamment 4.992.796 € de loyers quittancés, 550.575 € de refacturation de charges et 17.000 € de répercussion de charges de personnel.

Les charges d'exploitation se sont élevées 3.487.471 € comprenant une dotation aux amortissements de 1.827.410 €.

Le résultat d'exploitation ressort à 2.089.232 €. Après intégration du résultat financier (- 598.231 €), du résultat des S.C.I. (+ 2.027.867 €) et prise en charge du résultat exceptionnel négatif (- 38.719 €), le résultat net de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 3.480.151 €.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2008 présente un total de 115.209.332 €.

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 31.427.943 €, droits inclus. Ils ont été financés au moyen de fonds propres à l'exception de l'acquisition de bureaux sis Cité Paradis dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris financée à hauteur de 16.500.000 € par un emprunt amortissable sur 12 ans au taux fixe de 5,15%. Les emprunts qui ont été souscrits les années antérieures par TERREÏS, sont principalement des emprunts à taux fixes dont les taux varient entre 3,85% et 6,076%.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts (« C.G.I. ), nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

### **C. Proposition d'affectation du résultat**

Le résultat distribuable de l'exercice s'élève à :

Résultat de l'exercice :	3.480.150,65 €
Report à nouveau :	<u>891.749,12 €</u>
Total :	4.371.899,77 €

L'affectation proposée est la suivante :

- 180.000,00 € en « Réserve légale »,
- 3.384.827,99 € en distribution de dividende,
- le solde, soit la somme de 807.071,78 € en « Report à nouveau ».

Il est rappelé que le Conseil d'Administration a décidé le 2 septembre 2008 le versement d'un acompte sur dividende de 0,21 € par action qui a été effectué le 21 novembre 2008. Il resterait donc à verser aux actionnaires un solde de dividende de 0,22 € par action qui serait mis en paiement le 20 mai 2009.

### **D. Filiales et participations**

Au cours de l'exercice, la société TERREÏS a acquis 60% des parts sociales de la S.C.I. DUPATY. Cette société a une activité de location d'immeubles nus, son chiffre d'affaires n'est constitué que de revenus locatifs.

Le récapitulatif des résultats réalisés au 31 décembre 2008 par l'ensemble des filiales figure en annexe des comptes sociaux.

## **3.3.5. EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDÉS**

Toutes les filiales de TERREÏS sont consolidées suivant de la méthode de l'intégration globale.

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel I.F.R.S.

Le patrimoine immobilier est composé d'ensembles immobiliers de placement destinés à être conservés dans une perspective de long terme, à l'exception des immeubles détenus en vue de la vente par TERREÏS VALORISATION.

### **A. Méthodes d'évaluation**

L'ensemble du patrimoine non destiné à la vente suit les règles comptables suivantes :

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

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés.

- La restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...),
- La rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée,
- Les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau de prestations offertes aux locataires (climatisation...).

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

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

Il est procédé chaque année à la clôture de l'exercice à une évaluation par un expert indépendant des actifs immobiliers. L'estimation des immeubles retenue par l'expert immobilier correspond à une valeur intermédiaire (appréciée immeuble par immeuble) entre les valorisations issues des deux méthodes suivantes :

- par capitalisation du revenu locatif (le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier) ;
- par comparaison directe avec des cas similaires obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

Le patrimoine immobilier (terrains et constructions) acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006, selon la possibilité offerte par la norme IAS 40. La réévaluation a été pratiquée sur la base d'une expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATIS REAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchand de biens TERREÏS VALORISATION sont considérés comme des actifs non courants détenus en vue de la vente dès lors que la vente de ces actifs est hautement probable. Ils sont présentés pour leur valeur comptable non réévaluée, diminuée des coûts de la vente, soit 4.482.159 € au 31 décembre 2008.

## **B. Présentation des comptes**

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008 font ressortir :

- un total des produits nets d'activité de 9.064.127 €,
  - un résultat opérationnel courant de 4.773.136 €, ayant pris en charge une dotation aux amortissements de 3.112.769 €,
  - une charge financière nette de 2.091.035 €,
- pour un résultat net de 2.635.275 €.

Les revenus locatifs pour l'exercice 2008 (9.135.330 €) sont en progression de 24,8 % par rapport à 2007 (7.317.618 €). L'essentiel de la progression est liée aux acquisitions réalisées, l'indexation et les renégociations y contribuant à hauteur de 3,7 %.

La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt de l'exercice s'élève à 5.870.341 €, contre 5.310.134 en 2007, soit une progression de 10,5 %.

Cette évolution positive s'explique par une bonne maîtrise des charges opérationnelles compensant le poids plus élevé des frais financiers liés à la politique d'investissement.

L'endettement net du groupe s'élève à 60.161.142 € se décompose entre :

- les emprunts et dettes financières à long terme : 58.724.677 €
- les emprunts et dettes financières à court terme : 2.835.282 €
- une trésorerie disponible de 1.398.816 €.

Le total des capitaux propres consolidés avant répartition ressort à 73.749.093 €, après déduction de l'acompte sur dividende versé à hauteur de 1.647.396 €.

La valeur des immeubles de placement inscrite à l'actif du bilan consolidé se situe à 129.007.302 €. La valeur ressortant de l'expertise ATIS REAL réalisé au 31 décembre 2008 a été chiffrée à 148.908.333 €, en hausse de 30,3% par rapport à fin 2007. La revalorisation du patrimoine, y compris les biens nouveaux, s'affiche en progression de 4,2 %, essentiellement portée par l'augmentation des valeurs locatives.

Le rendement du patrimoine ressort à 7,35 % contre 7,14 % à fin 2007. Le taux d'occupation s'établit à 98,0% à fin 2008 contre 96,8% à fin 2007.

### **3.3.6. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

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

### **3.3.7. FACTEURS DE RISQUES**

#### **A. Risques liés à l'activité de la Société**

##### ➤ Risques liés au marché

#### **RISQUES LIES AUX VARIATIONS DU MARCHE IMMOBILIER**

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

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

Les résultats courants de la Société sont issus des loyers perçus des locataires qui occupent son patrimoine immobilier. Ils sont à ce titre soumis aux variations des indices sur la base desquels les loyers sont indexés, savoir :

- pour les locaux à usage commercial sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) qui évolue historiquement à la hausse.
- pour les locaux à usage d'habitation sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) qui depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 se substitue à l'ICC et correspond, depuis la loi n°2008-111 du 8 février 2008, à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Une baisse des loyers de 5%, entraînerait une diminution du résultat de 457 K€. Le résultat des comptes consolidés au 31 décembre 2008 s'élèverait ainsi à 2.178 K€. La situation nette des comptes consolidés au 31 décembre 2008 serait en conséquence

ramenée à 73.292 K€ (calcul effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants).

Sur la base des loyers de référence retenus dans le cadre de l'expertise (8,8 M€), ATIS REAL a évalué le patrimoine du groupe TERREÏS à 148,9 M€, faisant ressortir un rendement locatif moyen de 7,33%.

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

Variation taux de capitalisation :	-50bp	-25bp	+25bp	+50bp
	+11,6%	+5,6%	-5,2%	-10,2%

Egalement, en cas de baisse de la valeur d'expertise des immeubles supérieure à 19,9 M€ soit 15,4% de la valeur d'expertise, la Société devrait procéder à des provisions pour dépréciation d'actifs.

#### **RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE**

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 LIES AU NIVEAU DES TAUX D'INTERET**

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.

Une hausse marquée des taux d'intérêt des obligations privées entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements que pourraient réaliser la Société par recours à l'endettement et pourrait compromettre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

Dans l'hypothèse où la Société viendrait à financer ses futures acquisitions par recours à l'endettement, elle serait de plus en plus sensible à de telles évolutions des taux. Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, elle pourrait avoir recours aux instruments de couverture qui sembleront adaptés à la Société.

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

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

➤ Risques liés à l'exploitation

**RISQUE DE DEPENDANCE A L'EGARD DE CERTAINS LOCATAIRES**

Le patrimoine actuel de la Société est principalement loué aux filiales du groupe FONCIA même si le poids du groupe FONCIA tend à se réduire tant en termes de loyers (77,4 % des loyers quittancés en 2008 contre 84,3 % en 2007) qu'en termes de valeur des biens occupés (66,8 % en 2008 contre 81,1% en 2007). La Société estime que, loin d'apparaître comme une faiblesse potentielle compte tenu de la non-dispersion du risque client, cette situation est favorable à la Société eu égard à la solidité financière du groupe FONCIA, dont le chiffre d'affaires et le résultat net part du groupe pour l'année 2008 ont respectivement atteint 524,6 millions d'euros et 19,3 millions d'euros. En conséquence, la dépendance de la Société à ses locataires ne saurait être analysée comme un risque majeur.

**RISQUES LIES AU CONTROLE DE LA QUALITE 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 LIES A LA REGLEMENTATION DES BAUX**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **RISQUES LIES AUX SYSTEMES 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 pourrait s'en trouver perturbée.

#### ➤ Risques liés aux actifs

##### **RISQUES LIES A LA STRATEGIE D'ACQUISITION DE LA SOCIETE**

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 pourra 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 LIES A LA REALISATION DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT MENE PAR LA SOCIETE**

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 LIES A 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 LIES A L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS**

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

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

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

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 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 LIES AUX CONTRAINTES RESULTANT DU REGIME FISCAL APPLICABLE AUX SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES, A UN EVENTUEL CHANGEMENT DES MODALITES DE CE STATUT OU ENCORE A LA PERTE DU BENEFICE DE CE STATUT**

La Société a opté à compter du 1er 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 A LA REGLEMENTATION 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.

### **B. Risques liés à la société**

#### ➤ Risques liés aux actions de la Société

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

La 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.

#### **RISQUES LIÉS AUX ACCORDS CONCLUS ET AUX RELATIONS AVEC LE GROUPE FONCIA**

La Société a conclu avec FONCIA une convention de prestations de services dont les principales caractéristiques sont développées à la section 4.3. « Contrats importants et opérations avec des apparentés ».

Elle vise notamment à concéder à FONCIA l'administration du patrimoine immobilier de la Société et à organiser l'intervention de FONCIA dans le cadre de la présentation de projets d'investissement.

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

La Société ne peut garantir que FONCIA remplira ses missions dans des conditions pleinement conformes aux attentes de la Société. Ainsi, la baisse de qualité de ces

prestations pourrait affecter la Société en entraînant notamment un ralentissement potentiel de son développement et un accroissement de ses coûts.

➤ Risques de conflits d'intérêts avec le groupe Foncia

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

➤ Risques liés au niveau d'endettement de la Société

**RISQUES LIES A L'IMPORTANCE DE SES FONDS PROPRES**

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

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

➤ Faits exceptionnels et litiges

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

➤ Risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'OVALTO INVESTISSEMENT

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

**C. Risques de marché**

**RISQUE DE TAUX**

La quasi totalité de la dette de la Société est souscrite à des taux fixes compris entre 3,85% et 6,076%.

**RISQUES DE LIQUIDITE**

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 crédits 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 A 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€.

Il n'existe pas de clause de remboursement anticipé.

Compte tenu de sa situation financière, la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité et n'a pas d'objectif précis sur le loan to value cible.

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

#### **RISQUES DE CHANGE**

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

#### **RISQUES SUR ACTIONS**

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

La 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'utiliser de cette trésorerie pour la mission qui lui a été confiée. A fin décembre 2008, dans le cadre de ce contrat, 27.033 actions ont été acquises pour un prix de revient global de 195.156€. Aussi, toute variation de 10% du cours de l'action TERREÏS représenterait un impact de 19.515,60 €. Ce montant équivaut à respectivement moins de 0,06%, 0,07% et 0,01% du résultat social, du résultat net consolidé part du groupe et des capitaux propres consolidés de TERREÏS à fin 2008.

### **D. Gestion des risques**

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés, en ce qui concerne le risque d'investissement, par le comité d'investissement, et en ce qui concerne le risque locatif et le risque de taux respectivement par FONCIA et OVALTO INVESTISSEMENT en leur qualité de prestataire au titre des conventions de prestations de services conclues avec la Société.

Le comité d'investissement compte notamment parmi ses missions la maîtrise du risque d'investissement, dans la mesure où son rôle est d'étudier tout projet d'acquisition, ainsi que ses implications financières et économiques.

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

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

### **E. Revue des risques**

La société a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'y a pas de risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent rapport ainsi que dans les comptes consolidés (voir note 12). Ces risques sont actualisés hiérarchisés et spécifiques à la Société et son activité.

La société respecte le code de déontologie des SIIC et les dispositions concernant les conflits d'intérêts ainsi qu'il en est exposé au point B de la section 3.3.7.

## F. Assurances et couverture des risques

Les baux 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 tous 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 €

### 3.3.8. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

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

### 3.3.9. CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

#### A. 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.

#### B. Ressources humaines

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

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

## TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2004	2005	2006	2007	2008
<b><u>Capital en fin d'exercice</u></b>					
Capital social	100 000	100 000	23 615 079	23 615 079	23 615 079
Nombre des actions ordinaires existantes	2 500	2 500	7 871 693	7.871 693	7 871 693
Nombre des actions à dividende prioritaire existantes					
<b><u>Nombre maxi d'actions futures à créer :</u></b>					
Par conversion d'obligations					
Par exercice du droit de souscription					
Par attribution gratuite d'actions					132 182
<b><u>Opérations et résultats de l'exercice</u></b>					
Chiffres d'affaires hors taxes	1 613 398	2 346 678	3 299 779	3 780 766	5 560 372
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	683 706	6 143	1 779 377	4 987 717	5 432 651
Impôt sur les bénéfices			69 618	12 324	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	95 726	(696 349)	623 483	3 626 916	3 480 151
Résultat distribué				3 148 677	1 647 396 <sup>(1)</sup>
<b><u>Résultats par action</u></b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	273	2	0	0,632	0.69
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	38	(279)	0	0,46	0.44
Dividende attribué à chaque action			0	0,40	0,43 <sup>(2)</sup>
<b><u>Personnel</u></b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice			1	1	3
Montant de la masse salariale de l'exercice			218 904	48 654	104 318
Sommes versées au titre des avantages sociaux			68 659	20 727	125 435

(1) acompte sur dividende

(2) soumis au vote de l'Assemblée générale du 13 mai 2009

## ANNEXE – MANDATS SOCIAUX

Jacky LORENZETTI

---

### Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2008

---

Président du Conseil d'administration	TERREÏS
Président	TERREÏS VALORISATION
Cogérant	SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN

---

### Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

---

Président du Directoire	FONCIA GROUPE <sup>(1)</sup>
Président	OVALTO INVESTISSEMENT
Président du Conseil d'administration	RCF RUGBY
Président du Conseil d'administration	CHATEAU LILIAN LADOUYS
Président	DECO FONCIA
Président	ZENLOR
Président	SEA AIR
Président	FONCIA HOLDING G.I. <sup>(1)</sup>
Président	FONCIA INTERNATIONAL <sup>(1)</sup>
Président	FONCIA PARTICIPATIONS <sup>(1)</sup>
Administrateur	FONCIA <sup>(1)</sup>
Administrateur	FONCIA BELCOURT <sup>(1)</sup>
Administrateur	FONCIA PIERRE GESTION <sup>(1)</sup>
Administrateur	FONCIA BRETTE <sup>(1)</sup>
Administrateur	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO <sup>(1)</sup>
Directeur général	FONCIA TRANSACTION LOCATION (SAS) <sup>(1)</sup>
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA LIMOUZY <sup>(1)</sup>
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA VIEUX PORT <sup>(1)</sup>
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA MASSENA <sup>(1)</sup>
Représentant permanent FONCIA	FONCIA CARRERE TIXADOR <sup>(1)</sup>
Représentant permanent FONCIA	ACTIONS GERANCES ET TRANSACTIONS <sup>(1)</sup>
Représentant permanent SEA AIR	SEA AIR TRANSPORT
Cogérant	SCI LE CLOS DU MOULIN
Cogérant	SCI MANSOL
Gérant	FONCIERE EUROPE <sup>(1)</sup>
Gérant	LORINVEST
Gérant	SCI 35 RUE HOUDAN

<sup>(1)</sup> mandats échus au 1<sup>er</sup> janvier 2009

---

### Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années

---

Président Directeur général	FONCIA
Directeur général délégué	FONCIA REPUBLIQUE
Président	FONCIA VAL D'ANJOU
Président	FONCIA ZAMBONI
Administrateur	AGENCE GILLET
Administrateur	AGENCE LANGUEDOC PROVENCE
Administrateur	AGENCE MER ET SOLEIL
Administrateur	C.F.G.
Administrateur	C.I.T.A.A.J.
Administrateur	CABINET C.F.T.
Administrateur	CABINET TITIN SA
Administrateur	CLEMENT
Administrateur	DEBOIS IMMOBILIER SA
Administrateur	FONCIA RENOIR

Administrateur	I.C.V.
Administrateur	JEAN-CLAUDE MARTIN SA
Administrateur	PROPRI GESTION
Administrateur	FONCIA BOUSSARD M.C.I.
Administrateur	FONCIA BROSSOLETTE
Administrateur	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT
	IMMOBILIER – C3i
Administrateur	FONCIA ALPES
Administrateur	FONCIA ARDOUIN
Administrateur	FONCIA ENTREPRISE
Administrateur	FONCIA GAIRIN CALVO
Administrateur	FONCIA LE PHARE
Administrateur	FONCIA MANAGO
Administrateur	FONCIA MICHEL
Administrateur	FONCIA ORLY BEDOS
Administrateur	FONCIA SOGIV
Administrateur	FONCIA VOLTAIRE
Administrateur	MONA LISA GESTION IMMOBILIERE
Administrateur	FONCIA CONSTRUCTION
Administrateur	FINANCIERE IMMOBILIERE INTERNATIONALE
Administrateur	GLOBALIMMO.COM
Administrateur	FONCIA GESTION IMMOBILIERE IDF
Gérant	SCI COCEAL
Gérant	SCI DUKEROY
Gérant	SCI LA KORRIGANE
Gérant	SCI REPUBLICA
Gérant	SCI DU 7 RUE MAUREPAS
Gérant	SOCIETE CIVILE LOMANA
Gérant	SCI CLOS DES FONTAINES
Gérant	FONCIA AURIOL
Cogérant	COPIE COULEUR
Cogérant	SCI DU 9 AVENUE ARISTIDE BRIAND A ANTONY
Cogérant	FONCIA ABADIE

**Hervé ARDITTY**

---

**Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008**

---

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

---

**Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008**

---

Président	IXCORE SAS
Président	IXVENTURES SNC
Représentant permanent IXCORE	IXSAFE SAS
Représentant permanent IXCORE	IXFIBER SAS
Représentant permanent IXCORE	IXAIR SAS
Représentant permanent IXCORE	IXMOTION
Représentant permanent IXCORE	SCI L'ETOILE DE LA VALLEE
Représentant permanent IXCORE	IXMECA SAS
Représentant permanent IXCORE	IXMECA PRECISION SAS
Représentant permanent IXVENTURES	SC TREGOR SERVEL
Représentant permanent IXVENTURES	SCI PEGASE
Gérant	GN TITRES
Gérant	IXIM EUROPE
Gérant	IXIM RENOIR
Gérant	SCI L'OASIS
Gérant	IXIM VIEILLES VIGNES
Gérant	IXIM PORTZIC
Gérant	IXIM ALTAÏS

Gérant	IXIM LA CADIERE
Gérant	IXIM VERGERS

---

**Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années**

---

Président Directeur général	HELIFRANCE PARIS HELICOPTERE SA
Administrateur	SODENA
Administrateur	AM FINANCES
Représentant permanent IXCORE	TRONICS MICROSYSTEMS SA

**Olivier FROC**

---

**Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008**

---

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

---

**Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008**

---

Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur Général	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER – SOLUFIMMO
Président	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT IMMOBILIER – C3i
Administrateur	FONCIA
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA PIERRE GESTION
Représentant permanent FONCIA GROUPE	CABINET DOCHER

---

**Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années**

---

Président Directeur général	GLOBALIMMO.COM
Président du Conseil de Surveillance	CITRA
Président	VISUEIMMO
Président	ACOS CONSEIL
Président	SEIITRA

**François LEPICARD**

---

**Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2008**

---

Administrateur	TERREÏS
Gérant	TERREÏS INVEST

---

**Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008**

---

Membre du Conseil de surveillance	FONCIA GROUPE
Président du Conseil d'administration	SOCIETE D'IMMEUBLES DU PARC DES PRINCES COURS DUPANLOUP
Administrateur et Directeur Général	RCF RUGBY
Gérant	SCI OSTREA
Gérant	SCI VALEVE

---

**Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années**

---

Vice-président du Conseil de Surveillance	FONCIA GROUPE
Administrateur	FONCIA BRETTE S.A.
Administrateur	FONCIA GROUPE
Membre du Conseil de surveillance	CITRA
Administrateur	FONCIA CONSTRUCTION

**Fabrice PAGET-DOMET**

---

**Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2008**

---

Directeur général et Administrateur	TERREÏS
Gérant	S.C.I. LE FOCH
Gérant	S.C.I. 3BM
Gérant	S.C.I.LA PALMERAIE
Gérant	S.C.I. 6 RUE DE CHABANNES

---

**Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008**

---

Président	FONCIA VALORISATION
Président	FONCIA FRANCHISE
Gérant	ROQUES
Gérant	JFG

---

**Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années**

---

Directeur Général Délégué	FONCIA
Président Directeur Général	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO

**Michelle PEDEL**

---

**Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008**

---

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

---

**Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008**

---

Président Directeur général	FONCIA
Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur général	CABINET DOCHER
Administrateur	FONCIA CARRERE TIXADOR
Administrateur	ATLAS AQUITAINE
Administrateur	INGENIERIE CONSEIL ET ASSISTANCE - I.C.A.
Administrateur	CENTRE D'INFORMATION ET DE GESTION IMMOBILIERE - CIGIM
Administrateur	FONCIA TRANSACTION LOCATION ALLORGE DADRIER
Vice-président du Conseil de Surveillance	ACTIONS GERANCES ET TRANSACTIONS
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA LIMOUZY
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA BRETTE
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA PIERRE GESTION
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA MASSENA
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA VIEUX PORT
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA ICR
Représentant permanent de FONCIA	CABINET BLANDIN
Représentant permanent de FONCIA	AGENCE ALLORGE
Représentant permanent de FONCIA	BOUTEILLE FERNEY

Représentant permanent de FONCIA	CABINET PEPIN
Représentant permanent de FONCIA	MOREAU CAILLAUD IMMOBILIER
Représentant permanent de FONCIA	HENNEBERT
Représentant permanent de FONCIA GROUPE	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO
Représentant permanent de FONCIA GROUPE	INTER AGENCE

---

**Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années**

---

Directeur général délégué	FONCIA
Président	FONCIA FT GESTION
Administrateur	FONCIA GROUPE
Administrateur	GENERALE IMMOBILIERE GROUPE FONCIA
Administrateur	SOGIVAL AIN
Administrateur	FONCIA AKTYS
Administrateur	FONCIA LMG
Administrateur	INITIA
Membre du Conseil de Surveillance	CITRA

**Emmanuel PINEAU**

---

**Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008**

---

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

---

**Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008**

---

Directeur général	OVALTO INVESTISSEMENT
Directeur général	ZENLOR
Administrateur	CHATEAU LILIAN LADOUYS
Gérant	S.C.I. VIGNON 423
Représentant permanent OVALTO INVESTISSEMENT	YB HOLDING
Représentant permanent OVALTO INVESTISSEMENT	CLIMAT HOLDING

**Jacques SOYER**

---

**Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008**

---

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

**Jacques FERRAN**

---

**Mandat social dans le groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2009**

---

Représentant permanent OVALTO INVESTISSEMENT	TERREÏS
Gérant	SCI DU 102 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE
Gérant	SCI DU 20 RUE LOUIS PHILIPPE A NEUILLY
Gérant	SCI FESSARD CHARTRES
Gérant	SCI DU 29 TAITBOUT IMMOBILIER

---

**Mandats sociaux hors groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2009**

---

Gérant	SCI JOUER
Gérant	SOCIETE D'INVESTISSEMENT PARLIER FERRAN
Co-gérant	SCI SOUARE
Co-gérant	SCI LE CLOS FANNY

## ANNEXE – CURRICULUM VITAE DES ADMINISTRATEURS

### **Jacky LORENZETTI**

Adresse professionnelle : 13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Fondateur et Président du GROUPE FONCIA de 1972 à 2008  
Fondateur et Président d'OVALTO INVESTISSEMENT depuis 2000  
Président du Conseil d'Administration de TERREÏS depuis septembre 2006

### **Hervé ARDITTY**

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  
Administrateur de TERREÏS depuis septembre 2006

### **Olivier FROC**

Adresse professionnelle : 13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce (ESC) de Rouen et titulaire du D.E.C.S.  
Après 3 années comme auditeur chez PRICE WATERHOUSE, il entre à l'UNION FINANCIERE DE FRANCE en 1989 en qualité de contrôleur de gestion. Il en devient le Directeur Financier en 1994.  
Il rejoint le GROUPE FONCIA en juin 2003 en tant que Directeur Général Adjoint en charge des finances, de la comptabilité et du juridique. Il est nommé Directeur Général de FONCIA GROUPE en avril 2006  
Administrateur de TERREÏS depuis septembre 2006

### **François LEPICARD**

Adresse professionnelle : 13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé d'HEC. Licence en droit. Ancien Commissaire aux Comptes.  
Expert-comptable de FRANCO SUISSE BATIMENT et de FRANCO SUISSE GESTION depuis janvier 1973, François Lepicard choisit en 1991 de céder les 50 % de parts d'un cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes de 25 collaborateurs, créé avec un camarade d'HEC.  
Il a été Conseiller du Président de FONCIA GROUPE jusqu'en juillet 2007 pour les questions relatives au droit des sociétés, à la fiscalité et aux finances.  
Président de TERREÏS depuis sa constitution jusqu'à sa transformation en société anonyme en septembre 2006. Il a ensuite été Directeur Général de TERREÏS jusqu'en août 2008.  
Il est aujourd'hui Membre du Conseil d'Administration et Président du Comité d'Audit de TERREÏS.

### **Fabrice PAGET-DOMET**

Adresse professionnelle : 13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé d'HEC Majeur Finance  
Président Fondateur d'Intégrale Math de 1994 à 1998  
Président Fondateur d'Immobytel.com de 1998 à 2002  
Il a rejoint le GROUPE FONCIA en 2002 où il a été Directeur Général Délégué en charge de la transaction jusqu'en juin 2008.  
Il est également Président de FONCIA Valorisation et FONCIA Franchise depuis leur constitution en 2003 et 2006.  
Directeur Général de TERREÏS depuis août 2008

**Michelle PEDEL**

Adresse professionnelle : 13 avenue Lebrun – 92160 Antony

École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI).

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

Début 2003, elle est nommée Directeur Général Délégué de FONCIA SA, du pôle d'administration de biens et de transaction du Groupe.

Nommée Président Directeur Général de FONCIA SA en 2005, elle est également Directeur Général de FONCIA GROUPE depuis avril 2006

Administrateur de TERREÏS depuis septembre 2006

**Emmanuel PINEAU**

Adresse professionnelle : 13 avenue Lebrun – 92160 Antony

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

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

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

Directeur Général d'OVALTO INVESTISSEMENT depuis 2007.

Administrateur de TERREÏS depuis mai 2008.

**Jacques SOYER**

Adresse professionnelle : 4 rue des Maronniers – 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

Directeur des Grandes Entreprises et des Institutionnels

Membre du Comité Exécutif du Crédit du Nord

Adjoint du Directeur des Agences de Paris jusqu'en 2005

Conseiller du Commerce Extérieur de la France de 1996 à 2006

Administrateur de TERREÏS depuis septembre 2006

**Jacques FERRAN**

Adresse professionnelle : 13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Ecole Hôtelière de Lausanne (Suisse)

Membre de la Direction Générale de FONCIA il a notamment été en charge de la gestion locative jusqu'à juin 2008

Gérant de SCI, il est aujourd'hui Représentant Permanent d'OVALTO INVESTISSEMENT au sein du Conseil d'Administration de TERREÏS.

### **3.4. 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.

#### **3.4.1. LA COMPOSITION, LA PREPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

##### **A. Composition**

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

- Monsieur Jacky LORENZETTI, Président
- Monsieur Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général
- Monsieur François LEPICARD
- Monsieur Jacques SOYER
- Monsieur Hervé ARDITTY
- Monsieur Olivier FROC
- Madame Michelle PEDEL
- Monsieur Emmanuel PINEAU
- La Société OVALTO INVESTISSEMENT, représentée par Monsieur Jacques FERRAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La programmation des dates du Conseil est faite en début d'année afin d'assurer une bonne et complète information des administrateurs, étant précisé que si un sujet d'importance survient,

nécessitant une décision du Conseil, celui-ci sera convoqué en dehors des dates initialement fixées.

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

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

### **C. Activité du Conseil au cours de l'année 2008**

Le Conseil d'Administration s'est réuni quatre (4) fois en 2008.

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 2008 :

- une revue budgétaire 2008 et 2009 ;
- un examen des projets d'investissements et de leur financement ;
- décision et modalités d'attribution d'actions gratuites.

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 80%.

### **D. Comités spécifiques**

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

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

Ses membres, tous administrateurs, sont Jacky LORENZETTI, Fabrice PAGET-DOMET, Jacques SOYER et Emmanuel PINEAU.

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

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

Ses membres, tous administrateurs, sont François LEPICARD, Olivier FROC et Jacques SOYER.

Sa mission consiste à assister le Conseil dans :

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

Il s'est réuni pour la première fois le 15 décembre 2008.

## **E. 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 ».

### **3.4.2. PRINCIPES ET REGLES ADOPTES POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX**

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

Les principales recommandations sont les suivantes :

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

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

Fabrice PAGET-DOMET a bénéficié de l'attribution d'actions gratuites dans le cadre de la décision du Conseil du 13 mai 2008 dont il est rendu compte dans le rapport de gestion.

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

Le rapport de gestion, composante du document de référence de l'exercice 2008 élaboré par la Direction présente le détail des rémunérations des mandataires sociaux selon les recommandations AFEP-MEDEF.

### **3.4.3. PROCEDURE DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**

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

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

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

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

***Traitant du bail commercial :***

Code du Commerce :

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

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

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

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

Décret 67-223 du 17 mars 1967

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

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

**A. Fonctionnement de la Société**

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

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

La gestion des baux est assurée par un collaborateur qualifié.

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

- Pour la gestion des biens immobiliers confiés à FONCIA S.A. ;
- Pour le traitement de l'information comptable et financière confiée à OVALTO INVESTISSEMENT ;
- Pour le traitement de l'information juridique confiée à FONCIA Groupe ;
- Pour la formalisation des acquisitions confiée à un office notarial.

Des conventions matérialisent ces délégations.

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

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

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

**B. 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.

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

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

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

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

### **D. 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.

### **E. 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.

## **F. 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.

### 4.1. LA SOCIETE ET SON GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

#### 4.1.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

##### A. Raison sociale de l'émetteur

La Société a pour dénomination sociale « TERREÏS ».

##### B. 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.

##### C. 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.

##### D. 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.

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.

##### E. Histoire et évolution de l'activité de la Société

La Société a été créée le 17 avril 2000 sous la dénomination « FONCIERE FONCIA », avec un capital de 38.112,25 € (250.000 F). 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.

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 des actions sur le marché Euronext Paris, la Société a pour objectif d'investir dans des actifs commerciaux et de bureaux de centre-ville de premier plan, que ce soit de façon opportuniste ou pour accompagner le développement de son locataire principal FONCIA.

#### **4.1.2. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

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 »).

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.

##### **A. Conseil d'Administration**

###### ➤ Les organes

###### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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. La composition du Conseil d'Administration est décrite dans le rapport de gestion.

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 Monsieur 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.

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires personnes physiques de la Société durant l'exercice écoulé est annexée au rapport de gestion.

###### **DIRECTEUR GENERAL**

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007, la Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Fabrice PAGET-DOMET, nommé Directeur Général.

###### **PRESIDENT ET DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES**

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

Aucun directeur général délégué n'a été nommé.

## **DECISIONS IMPORTANTES PRISES LORS DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 SEPTEMBRE 2006**

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 prenant effet au 1er janvier 2008 (voir section 4.3 « Contrats importants et opérations avec des apparentés »).

### ➤ Fonctionnement

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.

#### **LOYAUTE 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.

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.

## **B. Membre indépendant**

Le Conseil d'administration doit comprendre au moins deux membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels, tandis que chacun des comités en comprendra un.

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

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 société de la Société au cours des cinq années précédentes.

## C. Comités spécialisés

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création de 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 CONTROLE 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 CONTROLE INTERNE ET LE CONTROLE DES RISQUES :**

- il veille à l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information,
- il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit internes ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs,
- il contrôle les principaux risques financiers de la Société.

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

### ➤ Comité des nominations et des rémunérations

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

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

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

Compte tenu de l'effectif de la Société et de l'externalisation de certaines tâches auprès de FONCIA et d'OVALTO INVESTISSEMENT qui, en leur qualité de prestataire de services, contrôlent les principaux risques auxquels est exposé la Société, les fonctions du Comité des nominations et des rémunérations ont été exercées par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

#### **4.1.3 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE**

La Société entretient des relations étroites pour son activité et son développement avec FONCIA GROUPE (voir section 4.3. « Contrats importants et opérations avec des apparentés » et paragraphe 3.3.7. B « Risques liés à la Société »).

Aux termes des mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration réuni le 29 septembre 2006, tout administrateur doit faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflits d'intérêts même potentielle au titre de ses fonctions et s'abstenir de participer au débat et au vote de la délibération correspondante (voir paragraphe 4.1.2 « Gouvernement d'entreprise »).

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.

## **4.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS**

---

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessous sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 29 septembre 2006 et qui sont entrées en vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché d'Euronext Paris.

### **4.2.1. OBJET SOCIAL**

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

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

#### **4.2.2. MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE**

##### **A. Composition du Conseil**

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés, ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six ans. Elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action.

##### **B. Organisation du Conseil**

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui est à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante-quinze ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

##### **C. Délibérations du Conseil**

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes :

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

##### **D. 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. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration 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 procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

## **E. Direction Générale**

### ➤ Modalités d'exercice

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.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

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.

### ➤ Direction générale

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.

## **F. Directeurs Généraux Délégués**

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non, et ne peut pas en nommer plus de cinq.

La limite d'âge est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si sa révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent toutefois à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

## **G. Rémunération des dirigeants**

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs des jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

## **H. 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.

### **4.2.3. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS - CATEGORIE D'ACTIONS**

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

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

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

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

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

Il n'existe aucune catégorie d'actions privilégiées.

#### **4.2.4. 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.

#### **4.2.5. ASSEMBLEES GENERALES**

##### **A. 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.

##### **B. 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.

##### **C. 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.

##### **D. 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.

#### **E. Feuille de présence - Bureaux - Procès-verbaux**

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

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

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

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

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

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

#### **F. 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.

#### **G. 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.

## **H. Assemblée Générale Extraordinaire**

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

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

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

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

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

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

### **4.2.6. DISPOSITIONS DES STATUTS, D'UNE CHARTE OU D'UN REGLEMENT DE LA SOCIETE QUI POURRAIENT AVOIR POUR EFFET DE RETARDER, DE DIFFERER OU D'EMPECHER UN CHANGEMENT DE SON CONTROLE**

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

### **4.2.7. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS LEGAUX**

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

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

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

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

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

#### **4.2.8. STIPULATIONS PARTICULIERES REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

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

### **4.3. CONTRATS IMPORTANTS ET OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

---

#### **4.3.1. CONTRATS DE PRETS**

La Société a conclu plusieurs contrats de prêts avec différents établissements de crédit pour l'acquisition de plusieurs immeubles qu'elle détient (voir comptes consolidés section 3.2.5.F note 12 et section 3.2.5.G).

#### **4.3.2. CONTRATS DE BAIL AVEC FONCIA GROUPE ET SES FILIALES**

Voir paragraphe 1.2.3. C « Structure des baux et loyers »

#### **4.3.3. CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES AVEC FONCIA**

Aux termes d'une convention de prestations de services en date du 29 septembre 2006 et de ses avenants, FONCIA assure principalement la gestion technique et la gestion locative et comptable des loyers et des charges pour la Société.

Aux termes de la convention de prestations de services, le mandat conféré à FONCIA, en qualité de prestataire, n'est pas défini comme exclusif. Cependant, FONCIA n'a pas vocation à gérer les actifs d'autres sociétés foncières. Elle agit notamment en qualité de prestataire de services de gestion afin de permettre à la Société de se développer. En conséquence, la situation est une situation d'exclusivité de fait.

##### **A. Nature des missions**

Aux termes de cette convention, FONCIA s'est engagée à assurer les missions suivantes, dans les limites permises par la loi :

- Recherche et gestion des acquisitions : cette mission consiste à rechercher pour le bénéfice de la Société les biens répondant aux critères définis par le comité d'investissement dans le cadre d'un mandat de recherche, et à organiser l'acquisition desdits biens, notamment par l'examen des promesses d'acquisition, l'organisation des relations avec les notaires, la mise en place du financement, l'examen préalable des projets d'actes et l'organisation des rendez-vous de signature ;
- Gérance des immeubles : cette mission consiste à effectuer tous actes d'administration, tels que la location des biens, la rédaction des baux, le renouvellement des baux et les révisions des loyers, l'appel et l'encaissement des dépôts de garantie, le règlement des charges de copropriété, les relations avec les syndics, la souscription des assurances, assurer la gestion technique des immeubles ;
- Prestations d'ordre juridique : cette mission consiste en une assistance pour la gestion de tout contentieux, litiges et procès et une assistance générale pour l'organisation, la tenue et le suivi du secrétariat juridique ;

Par ailleurs, TERREÏS s'est engagé à gérer la totalité des baux commerciaux des filiales du groupe FONCIA attachés à des immeubles dont TERREÏS n'est pas propriétaire.

## **B. Rémunération des missions**

Au titre de la gérance des immeubles, la rémunération de FONCIA est fixée à 2 % du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés par TERREÏS et ses filiales dans le cadre des mandats de gestion de biens loués à une société du groupe FONCIA. Dans les autres cas, en fonction de la complexité de la gestion et du nombre de lots quittancés par immeuble, la rémunération s'établira entre 2 et 5 %. Cette rémunération est facturée trimestriellement au 15 février, 15 mai, 15 août, et 15 novembre de chaque année.

Dans le cas de la recherche d'acquisitions, et de l'acquisition d'un bien à un vendeur présenté par FONCIA, la rémunération de FONCIA est déterminée selon le barème suivant:

- prix d'acquisition inférieur à 500.000 euros : 5%;
- prix d'acquisition compris entre 500.000 euros et 1.000.000 euros : 4%;
- prix d'acquisition compris entre 1.000.000 euros et 3.000.000 euros: 3%;
- prix d'acquisition entre 3.000.000 euros et 10.000.000 euros: 2%;
- prix d'acquisition supérieur à 10.000.000 euros: 1,5%.

Ces tarifs restent dans la fourchette basse du marché.

A titre de comparaison, certaines sociétés ont adopté un taux de rémunération de 8% pour un nombre de biens plus important pour une valeur globale inférieure.

En conclusion, la tarification fixée entre la Société et FONCIA est raisonnable et prend en compte la nature des baux et la qualité des preneurs.

Quant à la tarification des honoraires relatifs aux acquisitions, le tarif dégressif ci-dessus correspond à la pratique du marché, telle qu'appréciée par FONCIA.

Au titre des prestations juridiques, la rémunération de FONCIA est fixée forfaitairement à 17.000 €. Au titre de la gestion des baux commerciaux de FONCIA, TERREÏS perçoit une indemnité forfaitaire de 17.000 €.

## **C. Durée et résiliation de la convention**

La durée de validité de ladite convention est fixée à dix ans laquelle se renouvellera automatiquement pour des périodes annuelles par tacite reconduction, sauf dénonciation de l'une des parties adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, ou au moins deux mois avant l'échéance des contrats annuels renouvelés tacitement, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

### **4.3.4. 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.

#### **A. Nature des missions**

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

➤ Comptabilité, gestion et fiscalité

- 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 ;
- Organisation et mise en place des instruments de contrôle de gestion (procédures générales, conception, établissement et suivi des budgets, suivi et surveillance des comptes clients et fournisseurs, analyses et études, situation intermédiaires...) ;
- Assistance générale en matière fiscale, comprenant notamment le suivi de l'évolution de la réglementation, la fourniture de conseils et d'avis pour toutes difficultés ou questions spécifiques ou ponctuelles soulevées à l'occasion d'opérations courantes (amortissements, provisions, TVA, taxe professionnelle...) ou projets particuliers (investissements, restructurations...), assistance et conseils en cas de contrôles fiscaux et plus généralement pour toutes réclamations ou actions contentieuses ou gracieuses.

➤ Assistance financière

- Services financiers :
  - Evaluation des besoins de trésorerie et de financement,
  - Etablissement des calculs de rentabilité, tableaux,
  - Communication bancaire.
- Relations avec le marché financier :
  - Organisation de réunion de présentation des résultats (réunions SFAF),
  - Préparation de tous documents financiers (document de référence),
  - Organisation de rencontres investisseurs (road show),
  - Préparation des communiqués de presse et avis financiers.

**B. Rémunération des missions**

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

**C. Durée de la convention**

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

**4.4. DESCRIPTION DU REGIME APPLICABLE AUX SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES (SIIC)**

---

---

Le régime SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français dont le capital social est supérieur ou égal à quinze millions d'euros (15.000.000 €).

Les actionnaires peuvent être français ou étrangers.

L'objet social de la société SIIC doit être à titre principal l'acquisition ou la construction d'immeuble en vue de leur location ou de leur sous-location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu ou acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, et/ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique. Elle peut exercer cette activité en France et à l'étranger.

La société SIIC et ses filiales peuvent également exercer à titre accessoire une autre activité, par exemple, une activité de marchand de biens, de gestion ou de promotion immobilière. Le caractère principal de cet objet s'apprécie société par société de la manière suivante : la valeur des actifs utilisés pour l'exercice de ses activités ne doit pas dépasser 20% de la valeur brute des actifs de la société considérée.

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la société SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés dès lors :

- qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95% au moins par la société SIIC, et
- qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus.

Le régime est applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'impôt sur les sociétés (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la société SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85 %, 50% ou 100% selon la nature des produits.

#### **4.5. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES**

---

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

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

Au titre de l'exercice 2008, un acompte de 0,21 € a été versé le 20 novembre 2008, le solde de 0,22 € sera versé le 20 mai 2009, selon décision à prendre de l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

#### **4.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

---

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la société et/ou du groupe.

## CHAPITRE 5. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Le portefeuille de la Société et de ses filiales est évalué chaque année par des experts indépendants. 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 ATIS REAL, 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.

L'estimation des différents immeubles par ATIS REAL 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, ATIS REAL a facturé 63.400 € d'honoraires HT (vs 53.000 € en 2007)

### TERREIS - Valeurs actualisées au 31/12/2008

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/08	Rendt sur loyer constaté
01210	Ferney Voltaire	Bureaux	28/12/2012	204 m <sup>2</sup>	51 249,79 €	<b>505 000 €</b>	9,56%
04260	Foux d'Allos	Loc Com	9 ans	30 m <sup>2</sup>	12 736,00 €	<b>70 000 €</b>	17,13%
06220	Vallauris	Lco	31/10/2015	130 m <sup>2</sup>	34 995,90 €	<b>389 000 €</b>	8,47%
07500	Guilherand	bureaux	11/05/2015	361 m <sup>2</sup>	24 162,88 €	<b>250 000 €</b>	9,10%
13001	Marseille	Bureaux	03/08/2009	513 m <sup>2</sup>	31 608,89 €	<b>477 000 €</b>	6,24%
13006	Marseille	Bureaux	31/03/2014	636 m <sup>2</sup>	66 664,96 €	<b>942 000 €</b>	6,66%
13001	Marseille	LCO et bureaux	30/04/2000	174 m <sup>2</sup>	19 591,08 €	<b>240 000 €</b>	7,69%
13100	Aix en Provence	Loc Com	13/10/2014	69 m <sup>2</sup>	23 000,00 €	<b>265 000 €</b>	8,17%
14000	Caen	LCO et bureaux	31/12/2014	447 m <sup>2</sup>	181 172,41 €	<b>1 750 000 €</b>	9,75%
14800	Deauville	Appartement	04/08/2007	92 m <sup>2</sup>	4 860,24 €	<b>205 000 €</b>	2,23%
14800	Deauville	Appartement		90 m <sup>2</sup>		<b>235 000 €</b>	5,41%
26500	Bourg les Valence	LCO	14/04/2010	28 m <sup>2</sup>	4 191,88 €	<b>37 000 €</b>	10,67%
28000	Chartres	Locaux commerciaux	31/08/2016	316 m <sup>2</sup>	33 548,00 €	<b>390 000 €</b>	8,10%
29200	Brest	Commerce +bureaux + parkings	31/12/2014	378 m <sup>2</sup>	87 732,25 €	<b>900 000 €</b>	9,18%
29200	Brest	bureaux	16/07/2015	281 m <sup>2</sup>	47 312,92 €	<b>431 000 €</b>	10,34%
30000	Nîmes	LCO et bureaux	06/10/2013	50 m <sup>2</sup>	10 937,24 €	<b>125 000 €</b>	8,24%
30000	Nîmes	Loc + Lprof		1 806 m <sup>2</sup>	119 765,00 €	<b>2 335 000 €</b>	7,18%
30000	Nîmes	Loc Com	31/03/2015	96 m <sup>2</sup>	11 539,60 €	<b>160 000 €</b>	6,79%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/08	Rendt sur loyer constaté
30000	Nîmes	Loc Com	13/08/2007	216 m <sup>2</sup>	74 559,96 €	<b>1 010 000 €</b>	6,95%
30000	Nîmes	Bureaux	30/09/2010	258 m <sup>2</sup>	36 661,16 €	<b>485 000 €</b>	7,12%
30000	Nîmes	Loc Com	30/04/2012	203 m <sup>2</sup>	90 358,80 €	<b>1 220 000 €</b>	6,97%
30000	Nîmes	Loc Com	19/11/2015	58 m <sup>2</sup>	10 977,00 €	<b>140 000 €</b>	7,38%
30240	Le Grau du Roi	bureaux	27/07/2015	73 m <sup>2</sup>	37 890,00 €	<b>345 000 €</b>	10,34%
31000	Toulouse	Appartement + Pk	25/10/2013	23 m <sup>2</sup>	7 845,40 €	<b>75 000 €</b>	9,85%
31000	Toulouse	Appartement + Pk	09/01/2014	50 m <sup>2</sup>	12 451,62 €	<b>150 000 €</b>	7,82%
31000	Toulouse	LCO	31/12/2014	116 m <sup>2</sup>	30 603,45 €	<b>350 000 €</b>	8,23%
31000	Toulouse	Appartement + Pk	31/12/2014	30 m <sup>2</sup>	11 017,24 €	<b>95 000 €</b>	10,92%
31000	Toulouse	Bureaux	17/07/2012	50 m <sup>2</sup>	10 136,80 €	<b>124 000 €</b>	7,70%
31000	Toulouse	Bureaux	30/09/2012	33 m <sup>2</sup>	8 899,34 €	<b>85 000 €</b>	9,86%
33000	Bordeaux	LCO et bureaux	13/01/2008	523 m <sup>2</sup>	60 000,00 €	<b>925 000 €</b>	6,11%
33000	Bordeaux	Commerce +bureaux	19/10/2014	835 m <sup>2</sup>	141 448,72 €	<b>1 750 000 €</b>	7,61%
33120	Arcachon	Loc Com+bur	18/03/2016	145 m <sup>2</sup>	48 481,12 €	<b>515 000 €</b>	8,86%
33700	Mérignac	LCO et bureaux	24/06/2010	118 m <sup>2</sup>	42 265,72 €	<b>410 000 €</b>	9,71%
33700	Mérignac	LCO		49 m <sup>2</sup>		<b>131 000 €</b>	7,91%
33700	Mérignac	bureaux		64 m <sup>2</sup>		<b>85 000 €</b>	7,75%
33700	Mérignac	LCO	31/08/2008	25 m <sup>2</sup>	7 122,24 €	<b>85 000 €</b>	7,89%
34000	Montpellier	Loc Com	1/5/2014	261 m <sup>2</sup>	16 000,00 €	<b>286 000 €</b>	6,74%
		garage	19/03/1911				
34000	Montpellier	loc commerciaux restaurant	30/09/2009	371 m <sup>2</sup>	76 762,96 €	<b>1 075 000 €</b>	6,72%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/08	Rendt sur loyer constaté
34300	Le Cap d'Agde	Lco	14/06/2015	54 m <sup>2</sup>	36 244,32 €	<b>320 000 €</b>	10,67%
38200	Vienne	bureaux 1er etage	03/08/2009	358 m <sup>2</sup>	21 072,44 €	<b>325 000 €</b>	6,11%
38200	Vienne	LCO et bureaux	03/08/2009	128 m <sup>2</sup>	12 643,44 €	<b>149 000 €</b>	7,99%
38300	Bourgoin Jallieu	LCO	03/08/2009	204 m <sup>2</sup>	14 750,72 €	<b>190 000 €</b>	7,31%
44600	St Nazaire	bureaux	31/03/2015	66 m <sup>2</sup>	11 477,36 €	<b>150 000 €</b>	7,20%
44000	Nantes	Bureaux	28/01/2008	261 m <sup>2</sup>	25 000,00 €	<b>325 000 €</b>	7,24%
45000	Orléans	Locaux commerciaux	30/06/2008	66 m <sup>2</sup>	13 235,16 €	<b>250 000 €</b>	4,98%
45100	Orléans	LCO et bureaux	31/12/2009	397 m <sup>2</sup>	39 359,56 €	<b>495 000 €</b>	7,49%
45502	Gien	LCO	03/08/2009	90 m <sup>2</sup>	5 268,16 €	<b>57 000 €</b>	8,70%
56100	Lorient	Commerce +loc prof + logement	18/09/2014	639 m <sup>2</sup>	80 146,52 €	<b>1 170 000 €</b>	6,45%
59000	Lille	LCO	27/06/2009	17 m <sup>2</sup>	2 531,76 €	<b>30 000 €</b>	7,95%
59000	Lille	LCO et bureaux	03/08/2009	150 m <sup>2</sup>	22 126,04 €	<b>270 000 €</b>	7,72%
63000	Clermont	Loc com + bureaux + habitation		1 933 m <sup>2</sup>	295 723,00 €	<b>3 725 000 €</b>	7,48%
64000	Pau	Appartement et bureaux	09/02/2012	98 m <sup>2</sup>	14 505,25 €	<b>144 000 €</b>	9,49%
64200	Biarritz	LCO	31/12/2014	216 m <sup>2</sup>	30 603,45 €	<b>355 000 €</b>	8,12%
64400	Oloron Ste Marie	LCO	31/12/2013	125 m <sup>2</sup>	21 081,45 €	<b>230 000 €</b>	8,63%
66000	Perpignan	bureaux	27/06/2015	191 m <sup>2</sup>	32 619,88 €	<b>361 000 €</b>	8,51%
67000	Strasbourg	Bureaux	03/08/2009	753 m <sup>2</sup>	75 861,24 €	<b>905 000 €</b>	7,89%
67000	Strasbourg	Bureaux	27/05/2011	657 m <sup>2</sup>	73 095,08 €	<b>915 000 €</b>	7,52%
67100	Strasbourg	Bureaux	26/06/2012	447 m <sup>2</sup>	68 543,40 €	<b>737 258 €</b>	8,75%
69002	Lyon	bureaux	06/10/2012	654 m <sup>2</sup>	100 095,27 €	<b>1 158 075 €</b>	8,14%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/08	Rendt sur loyer constaté
69002	Lyon	commerce	25/04/2015	59 m <sup>2</sup>	27 776,00 €	<b>340 000 €</b>	7,69%
74500	Mémises	commerce	31/12/2014	23 m <sup>2</sup>	2 937,93 €	<b>28 000 €</b>	9,88%
74100	Annemasse	Bureaux	14/03/2008	30 m <sup>2</sup>	3 936,44 €	<b>40 000 €</b>	9,27%
74100	Annemasse	Bureaux	14/06/2009	38 m <sup>2</sup>	5 092,04 €	<b>50 000 €</b>	9,59%
74140	Douvaine	LCO et habitations	04/03/2013	161 m <sup>2</sup>	34 533,00 €	<b>365 000 €</b>	8,91%
74200	Thonon-les-Bains	LCO et bureaux	31/12/2009	525 m <sup>2</sup>	66 120,11 €	<b>720 000 €</b>	8,65%
75009	Paris	Bureaux	31/12/2015	148 m <sup>2</sup>	66 036,00 €	<b>960 000 €</b>	6,48%
75014	Paris	Bureaux	11/02/2011	318 m <sup>2</sup>	83 626,65 €	<b>1 100 000 €</b>	7,16%
75017	Paris	Bureaux	21/02/2014	418 m <sup>2</sup>	100 000,00 €	<b>1 320 000 €</b>	7,13%
75018	Paris	Bureaux	31/12/2013	1 143 m <sup>2</sup>	418 988,80 €	<b>5 500 000 €</b>	7,17%
75018	Paris	parkings	01/11/2056				
75008	Paris	bureaux	30/11/2009	280 m <sup>2</sup>	183 677,72 €	<b>2 790 000 €</b>	6,20%
75009	Paris	Commerce +bureaux + parkings	31/07/2014	2 357 m <sup>2</sup>	827 475,32 €	<b>12 900 000 €</b>	6,04%
75014	Paris	Lco	31/12/2008	202 m <sup>2</sup>	99 695,76 €	<b>1 850 000 €</b>	5,07%
76000	Le Havre	LCO et bureaux	01/08/2013	47 m <sup>2</sup>	4 237,36 €	<b>46 000 €</b>	8,67%
77700	Bailly Romainvilliers	LCO	03/08/2009	136 m <sup>2</sup>	53 310,20 €	<b>520 000 €</b>	9,65%
78100	St Germain en Laye	Locaux commerciaux et bureaux	30/09/2009	215 m <sup>2</sup>	79 654,24 €	<b>1 075 000 €</b>	6,98%
78500	Sartrouville	LCO et bureaux	30/06/2011	175 m <sup>2</sup>	31 877,08 €	<b>320 000 €</b>	9,38%
78500	Sartrouville	LCO et bureaux	30/06/2011	392 m <sup>2</sup>	80 817,76 €	<b>1 050 000 €</b>	7,25%
78700	Conflans Ste Honorine	Bureaux	22/02/2008	203 m <sup>2</sup>	20 000,00 €	<b>220 000 €</b>	8,56%
82000	Montauban	LCO	03/08/2009	113 m <sup>2</sup>	14 750,68 €	<b>139 000 €</b>	9,99%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/08	Rendt sur loyer constaté
83140	Six Fours	Loc Com parking	30/11/2017	190 m <sup>2</sup>	39 908,00 €	<b>475 000 €</b>	7,91%
83140	Six Fours	Loc Com	31/10/2011	106 m <sup>2</sup>	25 315,96 €	<b>290 000 €</b>	8,22%
83000	Toulon	Bureaux	30/06/2016	2 510 m <sup>2</sup>	251 607,00 €	<b>3 815 000 €</b>	6,21%
83270	Saint Cyr sur Mer	Bureaux	20/05/2011	85 m <sup>2</sup>	8 267,16 €	<b>105 000 €</b>	7,41%
83400	Hyères	Loc Com	08/09/2014	74 m <sup>2</sup>	26 124,06 €	<b>275 000 €</b>	8,95%
83420	Croix Valmer	Loc Com	09/04/2012	31 m <sup>2</sup>	8 140,00 €	<b>104 000 €</b>	7,37%
83240	Cavalaire	Loc Com	31/03/2015	54 m <sup>2</sup>	17 614,00 €	<b>215 000 €</b>	7,71%
84000	Avignon	Loc Com+bur	18/12/2016	714 m <sup>2</sup>	80 524,55 €	<b>1 104 000 €</b>	6,87
86000	Poitiers	LCO et bureaux	31/12/2006	356 m <sup>2</sup>	79 195,08 €	<b>710 000 €</b>	10,50%
92130	Issy les Moulineaux	LCO	31/12/2010	45 m <sup>2</sup>	13 621,73 €	<b>175 000 €</b>	7,33%
92200	Neuilly/ Seine	Bureaux	31/12/2011	73 m <sup>2</sup>	34 248,50 €		
			31/08/2007	168 m <sup>2</sup>	64 852,00 €		
			30/09/2017	216 m <sup>2</sup>	85 800,00 €		
				<b>457 m<sup>2</sup></b>	<b>184 900,50 €</b>	<b>2 800 000 €</b>	6,22%
92160	Antony	Boutique	03/08/2009	120 m <sup>2</sup>	42 827,28 €	<b>500 000 €</b>	8,07%
92160	Antony	bureaux	30/09/2014	10 749 m <sup>2</sup>	2 791 807,00 €	<b>39 000 000 €</b>	6,74%
92340	Bourg la Reine	Bureaux	31/03/2009	813 m <sup>2</sup>	170 427,44 €	<b>2 200 000 €</b>	7,29%
92500	Rueil Malmaison	LCO et bureaux	31/03/2013	374 m <sup>2</sup>	100 574,48 €	<b>1 300 000 €</b>	7,28%
93160	Noisy le Grand	bureaux+25 emplacements stationnements	31/10/2015	660 m <sup>2</sup>	49 460,35 €	<b>696 000 €</b>	6,69%
94190	Villeneuve St Georges	Bureaux et habitations	01/04/2010	361 m <sup>2</sup>	30 189,84 €	<b>433 000 €</b>	6,57%
95150	Taverny	Bureaux	28/02/2012	450 m <sup>2</sup>	57 375,28 €	<b>650 000 €</b>	8,31%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/08	Rendt sur loyer constaté
30159	Hanovre Allemagne	Commerce +bureaux + parkings		455 m <sup>2</sup>	50 140,00 €	<b>725 000 €</b>	6,51%

118 213 333 €

Fait à Levallois, le 31-12-2008

**Renaud LECONTE**

*Directeur de  
Département*

**Didier LOUGE**

*Directeur  
Général Adjoint*

**Atisreal**  
MEMBRE DU GROUPE L'ESPRESSO

Expertise

### TERREIS - Valeurs au 31/12/2008 des acquisitions de l'exercice

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m <sup>2</sup> P	Loyer actualisé € HT-HC	Valeur HD au 31/12/08	Rendt sur loyer constaté
63000	Clermont	lco	31/08/2017	200 m <sup>2</sup>	37 000,00 €	<b>470 000 €</b>	7,41%
65170	St Lary	agence	30/11/2017	139 m <sup>2</sup>	22 120,00 €	<b>235 000 €</b>	8,86%
63000	Clermont	lco		242 m <sup>2</sup>	32 688,00 €	<b>435 000 €</b>	7,08%
47000	Agen	lco		158 m <sup>2</sup>	28 443,00 €	<b>341 000 €</b>	7,85%
17000	La Rochelle	agence	31/07/2010	414 m <sup>2</sup>	35 662,00 €	<b>426 000 €</b>	4,73%
22700	Perros Guirrec	agence	28/05/2017	102 m <sup>2</sup>	26 750,00 €	<b>265 000 €</b>	9,51%
92320	Chatillon	agence	09/06/2017	165 m <sup>2</sup>	38 250,00 €	<b>546 000 €</b>	6,60%
73200	Albertville	agence	15/06/2017	2 263 m <sup>2</sup>	90 400,00 €	<b>890 000 €</b>	9,56%
33000	Bordeaux	lco	28/02/2010	109 m <sup>2</sup>	19 322,00 €	<b>250 000 €</b>	7,28%
42000	St Etienne	agence	31/08/2013	616 m <sup>2</sup>	33 728,00 €	<b>510 000 €</b>	6,23%
73590	Crest Voland	agence	20/07/2017	72 m <sup>2</sup>	20 535,00 €	<b>260 000 €</b>	7,44%
56340	Carnac	agence	31/12/2016	207 m <sup>2</sup>	28 541,00 €	<b>332 000 €</b>	8,09%
75010	Paris	bur		1 296 m <sup>2</sup>	345 246,00 €	5 432 000 €	6,11%
		bur		1 777 m <sup>2</sup>	525 403,00 €	7 530 000 €	6,57%
		bur		2 862 m <sup>2</sup>	803 138,00 €	12 210 000 €	6,19%
				5 935 m <sup>2</sup>	1 673 787 m <sup>2</sup>	<b>25 172 000 €</b>	6,26%
38200	Vienne	lco	31/12/2013	110 m <sup>2</sup>	23 078,64 €	<b>278 000 €</b>	7,78%

**30 410 000 €**

N.B. : La valeur d'expertise de l'immeuble de La Rochelle appartenant à la S.C.I. DUPATY est retenue pour la quote-part détenue par TERREIS (60 %) dans le capital social de ladite S.C.I.

## CHAPITRE 6. 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://terreis.fr>) et sur le site internet de l'Autorité des Marchés Financiers (<http://amf-france.org>).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et 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) – 13, avenue Lebrun.

En application de l'article 28 du règlement n°809/2004 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 2006, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le rapport financier annuel 2006 publié au titre de l'information réglementée le 30 avril 2007.
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le Document de référence 2007 n°08062 enregistré auprès de l'AMF le 30 mai 2008.

## **CHAPITRE 7. PERSONNES RESPONSABLES**

### **7.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

---

Monsieur Fabrice PAGET-DOMET, Directeur général de TERREÏS (ci-après la « Société » ou « TERREÏS »).

### **7.2. 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

**Annexe 1 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société TERREÏS et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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 7 avril 2009  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

**Annexe 2 – TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 13 MAI 2009**

**RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2008, déclare approuver les comptes dudit exercice tels qu'ils lui sont présentés et faisant ressortir un bénéfice de 3.480.150,65 € ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

**DEUXIEME RESOLUTION**

Conformément à la proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide d'adjoindre au résultat de l'exercice s'élevant à 3.480.150,65 €, la somme de 891.749,12 € figurant en compte « Report à nouveau », et d'affecter ce résultat disponible de 4.371.899,77 € ainsi qu'il suit :

- 180.000 € en « Réserve légale »,
- 3.384.827,99 € en distribution de dividende,
- le solde, soit la somme de 807.071,78 € en « Report à nouveau ».

Il est rappelé que dans sa séance du 2 septembre 2008, le Conseil d'Administration a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,21 € par action, qui a été mis en paiement le 20 novembre 2008.

Il reste donc à verser aux actionnaires, un solde de dividende de 0,22 € par action qui sera mis en paiement le 20 mai 2009.

Ce solde est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du C.G.I. Toutefois, les personnes physiques peuvent, si elles le souhaitent, opter pour le régime du prélèvement libératoire de l'article 117 quater du C.G.I. en adressant les notifications d'options dans les conditions légales.

Au cas où, lors de la mise en paiement du dividende la Société détiendrait certaines de ses propres actions, le bénéfice distribuable correspondant au dividende non versé en raison de la détention des dites actions serait affecté au compte « Report à nouveau ».

En outre, l'Assemblée Générale déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du C.G.I., qu'il a été distribué les sommes suivantes cours des trois derniers exercices :

Exercice	Dividende global	Montant du dividende unitaire	Réfaction de 40 %
31 décembre 2005	néant		
31 décembre 2006	néant		
31 décembre 2007	3.148.677,20 €	0,40 €	dividende éligible

**TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations et conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, prend acte des termes dudit rapport et déclare approuver les conventions et engagements qui y sont visés.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur la gestion du groupe et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés, déclare approuver ces comptes consolidés au 31 décembre 2008 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et rapports.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale décide de fixer à 30.000 € le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil d'Administration pour l'exercice en cours.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, dans le respect des dispositions des articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce et du règlement n° 2273/2003 de la Commission Européenne du 22 décembre 2003, à acquérir sur le marché ou hors marché les actions de la Société et vendre tout ou partie des actions ainsi acquises.

L'Assemblée Générale décide que le prix d'achat des actions n'excédera pas 14 € par action et que le nombre maximum des actions dont la Société pourra faire l'acquisition au titre de la présente résolution ne devra pas représenter plus de 10 % du nombre total d'actions composant le capital social de la Société. Le pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations affectant ce dernier postérieurement à la présente Assemblée.

Le montant maximal affecté à ces opérations de rachat sera de 300.000 €.

En cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, division ou regroupement des titres, le prix indiqué ci-dessus sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

L'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange de ces actions pourront être effectués à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, par tous moyens, notamment sur le marché, de gré à gré ou par voie d'opération de blocs de titres et le cas échéant, en ayant recours à des instruments financiers dérivés, dans les limites de la réglementation boursière.

L'Assemblée Générale décide que les actions achetées pourront être utilisées aux fins :

- d'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- de remise d'actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction,
- de mise en œuvre de programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou d'une entreprise associée,
- de remise de titres lors de l'exercice de droits de créance convertibles en titres de propriété,
- d'annulation des titres acquis pour réduire le capital social.

L'Assemblée Générale décide de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, afin :

- d'effectuer par tout moyen l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions, y compris par des opérations optionnelles, ou par des opérations sur instruments financiers dérivés,
- de conclure tous accords, signer tous actes, effectuer toutes déclarations, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

La présente autorisation est donnée jusqu'à la prochaine Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de la Société.

---

## **RESOLUTION DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

---

### **SEPTIEME RESOLUTION** (*Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions précédemment rachetées*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et conformément aux dispositions de la législation sur les sociétés commerciales et notamment celles de l'article L. 225-209 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes,

1°) autorise le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations et aux époques qu'il appréciera, par l'annulation des actions détenues par la Société ou acquises par cette dernière dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par l'Assemblée Générale aux termes de la sixième résolution, et ce dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre mois ;

2°) confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités, en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale faire tout ce qui est nécessaire.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale et prive d'effet toute délégation antérieure de même nature.

---

## **RESOLUTION DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

---

### **HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer, partout où besoin sera, tous dépôts et procéder à toutes formalités de publicité légales ou autres qu'il appartiendra.

## Annexe 3 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

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

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

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.

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

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

Madame Françoise LORENZETTI représente la SA OVALTO INVESTISSEMENT au Conseil d'administration de la SA TERREÏS.

Au 31 décembre 2008, cette acquisition n'avait pas encore été réalisée.

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

Une convention de prestations de services a été conclue entre FONCIA SA et TERREÏS en date du 29 septembre 2006. Elle a fait l'objet de 2 avenants au cours de l'exercice 2008.

La société FONCIA SA assure pour le compte de la société TERREÏS la gestion opérationnelle des actifs (recherche des acquisitions), la gestion technique et la gestion locatives et comptable des loyers et des charges (gérance des immeubles) et, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, des prestations d'ordre juridique.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, la société FONCIA SA confie à TERREÏS la gestion des baux commerciaux des filiales et agences du GROUPE FONCIA dont TERREÏS n'est pas propriétaire.

En contrepartie TERREÏS versera à FONCIA SA une rémunération de :

- 2% du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés dans le cadre des mandats de gestion concernant un bien loué à une société du Groupe Foncia
- 2% à 5% du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés dans les autres cas en fonction de la complexité de la gestion et du nombre de lots quittancés par immeuble

- 5 % de la valeur des acquisitions présentées par FONCIA inférieures à 500.000 €
- 3 % de la valeur des acquisitions comprises entre 1.000.000 € et 3.000.000 €
- 2 % de la valeur des acquisitions comprises entre 3.000.000 € et 10.000.000 €
- 1,50 % de la valeur des acquisitions supérieures à 10.000.000 €
- et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, dix-sept mille euros (17.000 euros) par an au titre des prestations juridiques.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, la société FONCIA rémunérera la gestion des baux commerciaux dix-sept mille euros (17.000 euros) euros par an.

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

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

Le montant constaté en charges, au cours de l'exercice, s'élève à 107.951,69 € au titre de la gestion et des prestations juridiques.

Le montant constaté en produits, au cours de l'exercice, s'élève à 17.000 euros au titre de la gestion des baux.

Les commissions sur acquisitions se sont élevées à 20.443,15 euros HT.

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

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

*1) Convention d'animation avec OVALTO INVESTISSEMENT (anciennement SEIP)*

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

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

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

Fait à Paris, le 7 avril 2009  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

*Descriptif du programme de rachat d'actions*

*autorisé par l'Assemblée Générale Mixte de TERREÏS en date du 13 mai 2009*

Conformément à l'autorisation de l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 13 mai 2009, le présent descriptif de programme de rachat d'actions a été établi en application des dispositions des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'AMF.

***I – Nombre de titres et part du capital auto-détenus***

A la date du 13 mai 2009, TERREÏS détient, au titre du contrat de liquidité, 9.517 actions propres, soit 0,12 % du capital.

***II – Objectifs du programme de rachat d'actions***

TERREÏS va mettre en œuvre un programme de rachat de ses propres actions dont les objectifs sont :

- l'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
- la remise d'actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction,
- la mise en œuvre de programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou d'une entreprise associée,
- la remise de titres lors de l'exercice de droits de créance convertibles en titres de propriété,
- l'annulation des titres acquis pour réduire le capital social.

***III – Part maximale du capital, nombre maximal et caractéristique des titres que la Société se propose d'acquérir et prix maximum d'achat***

TERREÏS a la faculté d'acquérir 10 % de son capital, soit, à la date du 13 mai 2009, 787.169 actions de 3 € de valeur nominale.

Compte tenu des 9.517 actions déjà détenues par la Société au 13 mai 2009, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 777.652.

Le prix unitaire d'achat des actions n'excédera pas 14 € pour un montant maximal de 300.000 €.

***IV – Durée du programme de rachat***

Conformément à la sixième résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2009, l'autorisation d'opérer sur les titres de la Société est donnée jusqu'à la prochaine Assemblée des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes annuels, sans que la durée de cette autorisation puisse excéder dix-huit (18) mois conformément à la législation en vigueur.

*V – Opérations effectuées par voie d'acquisition, de cession ou de transfert, dans le cadre du précédent programme de rachat*

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres au 13 mai 2009  
 Pourcentage de capital auto détenu de manière directe et indirecte : 0,12 %  
 Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : néant  
 Nombre de titres détenus en portefeuille au titre du programme de rachat : 9.517  
 Valeur comptable du portefeuille : 85 653 €  
 Valeur de marché du portefeuille : 64 594 €

	Flux bruts cumulés (*)		Positions ouvertes au jour du dépôt de la note d'information					
	Achats	Ventes / transferts	Positions ouvertes à l'achat			Positions ouvertes à la vente		
Nombre de titres	42.866	53.331	Call achetés	Put vendus	Achats à terme	Call vendus	Put achetés	Ventes à terme
Echéance maximale moyenne			Néant			Néant		
Cours moyen de la transaction	7,72	7,20						
Prix d'exercice moyen								
Montants	330.894,52	384.234,28						

L'unique objectif poursuivi au titre du précédent programme de rachat d'actions a été l'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité.

**Annexe 5 – DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL**

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

<b>Thème</b>	<b>Date de Publication</b>	<b>Support</b>
Chiffre d'affaires 2007	30.01.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires 2007	11.02.2008	BALO
Résultats 2007	13.03.2008	Communiqué de presse
Avis de réunion	04.04.2008	BALO
Comptes annuels et consolidés 2007	21.04.2008	BALO
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale	25.04.2008	Communiqué de presse
Avis de convocation	25.04.2008	BALO
Avis de convocation	25.04.2008	Le Quotidien Juridique
Rapport financier annuel	28.04.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2008	29.04.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2008	14.05.2008	BALO
Descriptif du programme de rachat d'actions	16.05.2008	Communiqué de presse
Publication des droits de vote	22.05.2008	Le Quotidien Juridique
Approbation sans modification des comptes	28.05.2008	BALO
Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	22.07.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	01.08.2008	BALO
Promesse d'acquisition Cité Paradis	22.08.2008	Communiqué de presse
Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2008	02.09.2008	Communiqué de presse
Mise à disposition du rapport financier semestriel	08.09.2008	Communiqué de presse
Acquisition Cité Paradis	01.10.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2008	21.10.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2008	03.11.2008	BALO
Chiffre d'affaires du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2008	21.01.2009	Communiqué de presse
Résultats 2008	06.03.2009	Communiqué de presse

**HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX  
DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX**

*Article 222-8 du règlement général de l'AMF*

Exercices couverts : 2008 (a)

	<b>SOFIDEEC BAKER TILLY</b>				<b>REVISION CONSEIL AUDIT</b>			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Audit</b>								
⇒ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b) ○ Emetteur <sup>1</sup> ○ filiales intégrées globalement	23.700	21.300	100 %	100 %	33.150 10.000	32.000 10.000	100 %	100 %
⇒ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<i>Sous-total</i>	23.700	21.300	100 %	100 %	43.150	42.000	100 %	100 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
⇒ Juridique, fiscal, social								
⇒ Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>								
<b>TOTAL</b>	23.700	21.300	100 %	100 %	43.150	42.000	100 %	100 %

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(c) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :

- par le commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du code de déontologie,
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du code de déontologie.

(d) Il s'agit des prestations hors Audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

(e) Ajouter une colonne s'il y a plus de deux commissaires aux comptes.

1. L'émetteur s'entend comme étant la société mère.

## 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	p. 97
1.2	Déclaration des personnes responsables du document de référence	p. 97
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b>	
2.1	Nom et adresse des contrôleurs légaux des comptes de l'émetteur	p. 4 et 48
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.	p. 10 à 13
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>	p. 52 à 59
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b>	
5.1	Histoire et évolution de la société	
5.1.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	p. 72
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	p. 72
5.1.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	p. 72
5.1.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, l'adresse et le numéro de téléphone de son siège statutaire (ou de son principal lieu d'activité, s'il est différent de son siège statutaire)	p. 72
5.1.5	Evénements importants dans le développement des activités de l'émetteur	p. 8
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	p. 8
5.2.2	Principaux investissements de l'émetteur en cours	p.8
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	p.8
<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	p. 5 et 6
6.1.2	Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché	Non applicable
6.2	Principaux marchés	p. 6
6.3	Mention des événements exceptionnels ayant influencé les renseignements fournis conformément aux points 6.1 et 6.2	p. 6
6.4	Information résumée sur le degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication, si les affaires ou la rentabilité de l'émetteur en sont sensiblement influencées	p. 52 à 59
6.5	Eléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Non applicable
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME</b>	
7.1	Description sommaire du groupe et de la place qu'y occupe l'émetteur	p. 9
7.2	Liste des filiales importantes de l'émetteur	p. 21

<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	p. 6, 7 et 89 à 94
8.2	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	p.59
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT</b>	
9.1	Situation financière	
9.2	Résultat d'exploitation	p. 12, 13 et 49 à 51
9.2.1	Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	p. 12, 13 et 49 à 51
9.2.2	Raisons des changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets	Non applicable
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	p. 52 à 59
<b>10</b>	<b>TRESORERIE ET CAPITAUX</b>	
10.1	Informations sur les capitaux de l'émetteur (à court terme et à long terme)	p. 28
10.2	Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	p. 27
10.3	Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement de l'émetteur	p. 37
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	p.51 et p. 63
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES</b>	p. 59
<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	p. 6
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	p. 48 et 49
<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	p. 4, 45, 61 à 66 et
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	73p. 77

<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	p. 46 et 47
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	p. 45
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	p.85
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	p. 67 et 76 à 77
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	p 73
<b>17</b>	<b>SALARIES</b>	
17.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques, soit nombre moyen durant chaque exercice de cette période, jusqu'à la date du document de référence (changements de ce nombre, s'ils sont importants) et, si possible, et si cette information est importante, répartition des salariés par principal type d'activité et par site. Si l'émetteur emploie un grand nombre de travailleurs temporaires, nombre moyen des travailleurs temporaires durant l'exercice le plus récent	p. 59
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	p. 44
18.2	Droits de vote différents ou déclaration négative appropriée	p. 44
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	p. 44
18.4	Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	p. 83
<b>19</b>	<b>OPERATIONS AVEC DES APPARENTES</b>	p. 85 et 86
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR</b>	
20.1	Informations financières historiques	p. 10 à 13
20.2	Informations financières pro forma	Non applicable
20.3	Etats financiers	p. 14 à 22 et 25 à 39
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	
20.4.1	Déclaration attestant que les informations financières historiques ont été vérifiées.	p. 23, 24, 40 et 41

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	p. 107
20.6	Informations financières intermédiaires et autres	Non applicable
20.7	Politique de distribution des dividendes / informations historiques	Non applicable
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	p.87
20.9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Non applicable
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b>	
21.1	Capital social	p. 42
21.1.1	Montant du capital souscrit	p. 42
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	p. 44
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	p. 44 et 45
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	p. 43
21.2	Acte constitutif et statuts	
21.2.1	Objet social de l'émetteur	p. 77
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	p. 78 à 80
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	p. 80 et 81
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	p. 81
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	p. 81 à 83
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	Non applicable
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	p. 83
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>	p. 83 à 86
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS</b>	p. 88 à 95
23.1	Déclaration ou rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert	p. 96 à 102
23.2	Information provenant d'une tierce partie	Non applicable
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b>	p. 96
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS</b>	p. 21