



TERREÏS

Société anonyme au capital de 363.286,10 euros
Siège social : 3, rue de Londres 75009 Paris
431 413 673 RCS Paris

NOTE D'OPERATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'admission aux négociations sur l'*Eurolist by Euronext*TM des 3.632.861 actions existantes composant le capital social de la société Terreïs, d'un maximum de 4.238.832 actions nouvelles à émettre, composées de 1.423.517 actions nouvelles à émettre dans le cadre d'un Placement Global et d'une Offre à Prix Ferme, et des actions susceptibles d'être émises en remboursement des 2.815.315 obligations remboursables en actions, soit un nombre potentiel de 2.815.315 actions.

Prix applicable
à l'Offre à Prix Ferme et au Placement Global :
8,88 euros par action.

La notice légale sera publiée au Bulletin des annonces légales obligatoires du 8 décembre 2006



Visa de l'Autorité des marchés financiers

En application des articles L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et des dispositions de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des marchés financiers a apposé le visa numéro 06-457 en date du 1^{er} décembre 2006 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « si le document est complet et compréhensible et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Le prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers est constitué :

- du document de base de Terreïs enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 23 novembre 2006 sous le numéro I.06-180 (le "**Document de Base**"), et
- de la présente note d'opération (qui contient le résumé du prospectus).

Des exemplaires du prospectus sont disponibles sans frais au siège de Terreïs, 3, rue de Londres, 75009 Paris (France), et auprès de l'établissement financier introducteur. Le prospectus peut être consulté sur les sites Internet de Terreïs (www.Terreïs.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).



Introduceur / Chef de file



Prestataire de services d'investissements en
charge du placement – Teneur de Livre

TABLE DES MATIERES

	Page
RÉSUMÉ DU PROSPECTUS	2
1. PERSONNES RESPONSABLES	11
1.1 Responsable du prospectus	11
1.2 Attestation du responsable du prospectus	11
1.3 Contact investisseurs	11
2. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'OFFRE	12
3. INFORMATIONS DE BASE	13
3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net	13
3.2 Capitaux propres et endettement	13
3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre	14
3.4 Raisons de l'Offre et utilisation du produit de l'Offre	14
4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS	15
4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises aux négociations	15
4.2 Droit applicable et tribunaux compétents	15
4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions	15
4.4 Monnaie d'émission	16
4.5 Droits attachés aux actions	16
4.6 Autorisations	17
4.6.1 Assemblée générale des actionnaires de la Société ayant autorisé l'émission des actions objet de l'Offre	17
4.6.2 Conseil d'administration de la Société ayant décidé les émissions	19
4.7 Dates prévues d'émission et de règlement-livraison des actions	19
4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions	19
4.9 Réglementation française en matière d'offre publique	20
4.9.1 Offre publique obligatoire	20
4.9.2 Garantie de cours	20
4.9.3 Offre publique de retrait et retrait obligatoire	20
4.10 Offre publique d'achat initiée par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	20
4.11 Régime fiscal des actions	20
4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France	20
4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France	23
4.11.3 Autres situations	24
5. MODALITES DE L'OFFRE	25
5.1 Modalités de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	25
5.1.1 Modalités de l'Offre	25
5.1.2 Montant de l'Offre	26
5.1.3 Procédure et période de souscription	26
5.1.4 Révocation de l'Offre	27
5.1.5 Réduction des ordres	28

TABLE DES MATIERES
(suite)

	Page
5.1.6	Révocation des ordres..... 28
5.1.7	Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles 28
5.1.8	Publication des résultats de l’Offre 28
5.1.9	Droits préférentiels de souscription..... 28
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières..... 28
5.2.1	Catégories d’investisseurs potentiels..... 28
5.2.2	Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d’administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque qui entendrait prendre une souscription de plus de 5 %..... 29
5.2.3	Information pré-allocation 29
5.2.4	Notification aux souscripteurs 29
5.2.5	Option de surallocation 30
5.3	Fixation du prix 30
5.3.1	Prix auquel des actions nouvelles sont offertes 30
5.3.2	Eléments d’appréciation du prix 30
5.3.3	Publicité des modifications des paramètres de l’Offre..... 31
5.3.4	Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires..... 32
5.3.5	Disparité de prix..... 32
5.4	Placement et garantie 32
5.4.1	Coordonnées du Teneur de Livre 32
5.4.2	Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires dans chaque pays concerné..... 32
5.4.3	Garantie 32
6.	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION 34
6.1	Admission aux négociations..... 34
6.2	Place de cotation..... 34
6.3	Offre concomitante d’actions de la Société..... 34
6.4	Contrat de liquidité sur les actions de la Société..... 34
6.5	Stabilisation 34
6.6	Acquisition par la Société de ses propres actions..... 34
7.	ENGAGEMENT DE CONSERVATION 35
7.1	Participation de FONCIA Groupe..... 35
7.2	Engagement de conservation et d’abstention 35
7.3	Engagement d’abstention de la Société..... 35
8.	DEPENSES LIEES A L’OFFRE 36
9.	DILUTION 37
9.1	Impact de l’Offre sur les capitaux propres de la Société 37
9.2	Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l’Offre..... 37
9.2.1	Incidence sur la participation dans le capital d’un actionnaire..... 37
9.2.2	Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société..... 37
10.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES..... 38

TABLE DES MATIERES
(suite)

	Page
10.1 Conseillers ayant un lien avec l'Offre.....	38
10.2 Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes.....	38
10.3 Rapport d'expert.....	38
10.4 Information provenant d'un tiers.....	38
11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR	39
11.1 Loyers.....	39
11.2 Assemblée générale des actionnaires de la Société.....	39
11.3 Contrôle interne	43

Remarque

Dans la présente note d'opération, sauf indication contraire, les termes " **Société** " et " **Terreïs** " renvoient à Terreïs.

Les dates relatives au déroulement de l'opération figurant dans la présente note d'opération sont fournies à titre indicatif.

RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Le présent résumé doit être lu comme une introduction au prospectus. Toute décision d'investir dans les actions de Terreis doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus par l'investisseur. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile est attribuée aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris le cas échéant sa traduction, et en ont demandé la notification, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus.

1. DESCRIPTION DE L'OFFRE

Terreis a demandé l'admission aux négociations sur l'*Eurolist by Euronext*TM des 3.632.861 actions existantes composant son capital social, d'un maximum de 4.238.832 actions nouvelles à émettre, composées de 1.423.517 actions nouvelles à émettre dans le cadre d'un Placement Global et d'une Offre à Prix Ferme, et des actions susceptibles d'être émises en remboursement des 2.815.315 obligations remboursables en actions, soit un nombre potentiel de 2.815.315 actions.

Structure de l'offre

Offre globale (l'**"Offre"**), réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme, comprenant :

- un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le **"Placement Global"**) comportant un placement en France,
- une offre au public en France, principalement destinée aux personnes physiques (l'**"Offre à Prix Ferme"**).

Actions objet de l'Offre

Nombre d'actions offertes	1.423.517 actions nouvelles à émettre (les "Actions Nouvelles").
Prix de l'Offre	8,88 euros par action.
Date de jouissance	1 ^{er} janvier 2006, pour les Actions Nouvelles.
Produit brut de l'Offre	12.640.830,96 euros.
Produit net de l'Offre	11.890.830,96 euros.
But de l'offre	L'Offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM sont destinées à permettre à la Société de poursuivre son développement de façon autonome, en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités, et plus généralement, d'accroître sa notoriété.
Date de première cotation	18 décembre 2006
Début des négociations	22 décembre 2006.
	Les négociations des Actions Nouvelles et des actions existantes interviendront sur une ligne de cotation unique, soumises à la condition suspensive de la délivrance du certificat du dépositaire relatif à l'émission des Actions Nouvelles.
Code ISIN	FR0010407049
Mnémonique	TER

Dilution

Impact de l'Offre sur les capitaux propres de la Société

Sur la base des capitaux propres consolidés pro forma (normes IFRS) au 30 juin 2006 et du nombre d'actions composant le capital social pro forma à cette date, après prise en compte de la modification du nominal et des opérations d'apport intervenues le 29 septembre 2006, les capitaux propres de la Société par action, avant et après l'Offre, s'établiraient comme suit sur la base du Prix de l'Offre, soit 8,88 euros :

	Au 30/06/2006 pro forma	Après émission des Actions Nouvelles	Après remboursement des ORAs
Capitaux propres de la Société (K€)	30.429	43.070	68.070
Nombre d'actions existantes	3.632.861	5.056.378	7.871.693
Capitaux propres de la Société par action (en euros)	8,376	8,518	8,647

Hors frais liés à l'opération comptabilisés en charge

Extrait du calendrier indicatif

Le calendrier ci-après peut faire l'objet de modifications ultérieures. En cas de modification du calendrier, le nouveau calendrier sera porté à la connaissance du public au moyen d'un avis diffusé par Euronext Paris, d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis financier publié dans deux quotidiens d'information financière (dans les conditions décrites à la section 5.3.2 de la présente note d'opération).

1er décembre 2006	Visa sur le prospectus
4 décembre 2006	Communiqué de la Société annonçant l'opération Publication par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global
15 décembre 2006 à 17 heures	Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global (17h00) sauf clôture anticipée
18 décembre 2006	Communiqué de presse de la Société indiquant le résultat de l'Offre à Prix Ferme et publication par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ferme Première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM
21 décembre 2006	Règlement-livraison des actions offertes dans le cadre de l'Offre
22 décembre 2006	Début des négociations sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM

2. INFORMATIONS DE BASE CONCERNANT L'EMETTEUR

2.1 Histoire et évolution

La Société a été constituée le 12 mai 2000 sous la forme d'une société par actions simplifiée, sous la dénomination "Foncière Foncia".

La Société a adopté la dénomination sociale "Terreïs" le 29 septembre 2006

La Société a été transformée en société anonyme le 29 septembre 2006

La Société a bénéficié de divers apports de parts de sociétés civiles immobilières et d'immeubles, lesdites opérations d'apports ayant eu lieu le 29 septembre 2006 (voir paragraphe 5.1.5.2 du Document de Base – *Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société*).

2.2 Aperçu des activités

La Société 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.

3. DONNEES FINANCIERES SELECTIONNEES

Les données comptables suivantes sont extraites des comptes consolidés pro forma (normes IFRS) pour les exercices clos le 31 décembre 2004 et le 31 décembre 2005, et pour le premier semestre 2006 (voir section 9 du Document de Base – *Examen de la situation financière et du résultat*, pour plus d'informations sur les comptes consolidés pro forma (normes IFRS) de la Société).

- Compte de résultat consolidé pro forma de la Société (normes IFRS)

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Revenus locatifs		2 888	2 787	2 282
Achats et Services extérieurs	12	-122	-143	-152
Frais de Personnel	13	0	0	0
Dotation nette aux amortissements et provisions	14	-803	-807	-645
Résultat Opérationnel Courant		1 963	1 837	1 485
Autres produits et Charges opérationnels		-34	-1	10
Résultat Opérationnel		1 929	1 836	1 495
Coût de l'endettement financier net		-1 211	-837	-644
Charge d'impôt	15	0	0	0
RESULTAT NET		718	999	851
part du groupe		717	998	850
intérêts minoritaires		1	1	1
Résultat par action (en euros) *		0,20	0,45	0,38

* : le résultat au 30 juin 2006 correspond à une période de 6 mois.

- Bilan consolidé pro forma de la Société (normes IFRS)

ACTIF

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Actifs non courants :				
<i>Immeubles de placement</i>	1	80 387	42 999	28 035
<i>Immobilisations Corporelles Nettes</i>		130	521	192
<i>Immobilisations Financières</i>	2	21	21	20
<i>Ecart d'acquisition</i>	3	2 250	1 571	1 571
Total des Actifs non courants		82 788	45 112	29 818
Actifs courants :				
<i>Créances</i>		2 220	2 367	211
<i>Trésorerie Nette</i>		4 188	0	0
Total des Actifs courants		6 408	2 367	211
TOTAL ACTIF		89 196	47 479	30 029

- Bilan consolidé pro forma de la Société (normes IFRS)

PASSIF

en KE	NOTES	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
<u>Capitaux Propres :</u>				
Capital	4	363	223	223
Primes	5	26 837	14 568	14 855
Réserves		2 478	577	-272
Résultat net consolidé		718	999	851
Intérêts minoritaires		33	31	30
Total des Capitaux Propres	6	30 429	16 398	15 687
<u>Passifs non courants :</u>				
Emprunts à long terme	7	47 140	23 706	10 080
Dette d'impôt à long terme (Exit Tax)	8	1 414	1 399	1 112
Total des Passifs non Courants		48 554	25 105	11 192
<u>Passifs courants :</u>				
Part à court terme des dettes financières	7	1 617	1 736	951
Associés		5 069	2 292	1 137
Dépôts reçus		844	280	274
Autres dettes		2 683	522	209
Trésorerie Nette		0	1 146	579
Total des Passifs Courants		10 213	5 976	3 150
TOTAL PASSIF		89 196	47 479	30 029

- Flux de trésorerie consolidés pro forma (IFRS)

FLUX DE TRESORERIE (En milliers d'euros)		30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net consolidé		718	999	851
Dotations aux amortissements		803	807	645
Variation du Besoin en Fond de Roulement lié à l'activité		712	-1 838	690
Flux Net de Trésorerie généré par l'activité	A	2 233	-32	2 186
Acquisitions d'immeubles		-38 189	-15 771	-874
Variation des autres immobilisations financières		0	-1	0
Variation des autres immobilisations corporelles		391	-329	-145
Flux net lié aux opérations d'investissement	B	-37 798	-16 101	-1 019
Emission d'emprunts		25 837	15 260	695
Remboursement d'emprunts		-2 522	-849	-1 006
Apports des associés (variation des comptes courants)		2 777	1 155	-1 335
Augmentation de capital (apports)		12 424	0	0
Augmentation de capital (numéraire)		903	0	0
Variation des dettes rattachées aux acquisitions d'immeubles		2 159	0	0
Flux de Trésorerie lié aux opérations de financement	C	41 578	15 566	-1 646
Effet de périmètre				
Ecart d'acquisition (SCI Lebrun)	D	-679	0	0
Variation de Trésorerie	E	5 334	-567	-479
Trésorerie d'ouverture		-1 146	-579	-100
Trésorerie de clôture		4 188	-1 146	-579
Variation de Trésorerie		5 334	-567	-479
E = A + B + C + D				

- Calcul de l'Actif net réévalué

en KE				30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Valeur d'expertise des immeubles (valeur de réalisation)				82 917	45 384	29 683
Valeur Nette Comptable des Immeubles				-80 387	-42 999	-28 035
Ecart d'acquisition				-2 250	-1 571	-1 571
Situation nette comptable				30 429	16 398	15 687
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de réalisation)				30 709	17 212	15 764
Frais d'acquisition (6,2%) - sauf pour les immeubles neufs				2 934	2 801	1 840
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de reconstitution)				33 643	20 013	17 604

Actif net réévalué par action

	30/06/2006	31/12/2005	31/12/2004
Actif net réévalué de réalisation, en KE	30.709	17.212	15.764
Actif net réévalué de reconstitution, en KE	33.643	20.013	17.604
Nombre d'actions	3.632.861	2.233.873	2.233.873
Actif net réévalué de réalisation, par action	8,42 €	7,71 €	7,06 €
Actif net réévalué de reconstitution, par action	9,26 €	8,96 €	7,88 €
Valeur nominale, par action	0,10 €	0,10 €	0,10 €

4. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de Terreïs est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de visa du présent prospectus.

5. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés au 30 septembre 2006 (normes françaises) :

(milliers d'euros)	30/09/2006
1. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	
Total de la dette courante	10.852
– faisant l'objet de garanties.....	1.601
– faisant l'objet de nantissements	
– sans garantie ni nantissement	9.251
Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)	46.805
– faisant l'objet de garanties.....	46.805
– faisant l'objet de nantissements	
– sans garantie ni nantissement	
Capitaux propres et quasi capitaux propres part du groupe	48.505
– Capital social	363
– Primes	22.317
– Réserve de réévaluation.....	
– Autres réserves	155
– Résultat net part du groupe.....	670
– Obligations remboursables en actions (O.R.A)	25.000
2. ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	
A. Trésorerie.....	28.679
B. Équivalents de trésorerie et titres de placement	
C. Liquidités (A) + (B)	28.679
D. Créances financières courantes	423
E. Dettes bancaires à court terme.....	
F. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes.....	1.601
G. Autres dettes financières à court terme.....	9.251
H. Dettes financières courantes à court terme (E) + (F) + (G)	10.852
I. Endettement financier net à court terme (H) - (C) - (D)	- 18.250
J. Créances financières non courantes	21
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	46.805
L. Obligations émises (part à plus d'un an).....	
M. Autres emprunts à plus d'un an	
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M) – (J)	46.784
O. Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	
P. Endettement financier net après prise en compte des instruments dérivés (I) + (N) + (O)	28.534

A la date de visa du présent prospectus, aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres hors résultat et les différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est intervenu depuis le 30 septembre 2006.

Il est précisé qu'au 31 décembre 2006, la Société publiera ses premiers comptes consolidés en normes IFRS (et non en normes françaises).

L'incidence principale du passage des normes françaises en normes IFRS consiste dans la prise en compte de la réévaluation des immeubles détenus par Terreïs. La réévaluation est prise en compte par les comptes pro forma au 30 juin 2006. En normes IFRS, le montant de la réévaluation des immeubles de Terreïs s'élève à 6890 K€, tel qu'il apparaît dans le tableau de passage des comptes normes françaises aux comptes IFRS au 30 juin 2006 figurant dans le Document de Base page 229.

En outre, concernant le traitement comptable des ORA, l'assemblée générale mixte des actionnaires tenue le 29 septembre 2006 a décidé l'émission de 2.815.315 ORA, remboursables le 29 décembre 2006, en actions ou en numéraire, selon les conditions figurant dans l'extrait ci-dessous :

" L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application des dispositions de l'article L 228-92 du Code de Commerce, décide l'émission de DEUX MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2.815.315) obligations à souscrire à un prix global d'émission de VINGT CINQ MILLIONS (25.000.000) d'euros, soit un prix unitaire d'émission de 8,88 € (par défaut), libérable en totalité à la souscription ; lesdites obligations étant remboursables le 29 décembre 2006:

(i) à défaut d'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext, en numéraire pour un montant en principal égal au prix d'émission des obligations ;

(ii) intégralement en actions de la société, en cas d'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext, par voie d'émission de 2.815.315 actions de la société d'un nominal de 0,10 € chacune, soit à raison d'UNE (1) action pour UNE (1) obligation, sur la base d'une valeur unitaire de l'action de la société correspondant à la valeur de 8,88 € telle que ressortant de ses capitaux propres réévalués résultant de sa situation comptable intercalaire projetée au 30 septembre 2006, compte tenu d'une estimation de la valeur réelle de ses biens immobiliers déterminée sur la base d'un rapport d'expertise de la société ATIS REAL en date de mai 2006."

6. FAITS OU EVENEMENTS RECENTS

N/A

7. SITUATION FINANCIERE, RESULTATS ET PERSPECTIVES

Les informations financières sélectionnées relatives à Terreïs figurent aux sections 3 et 5 du présent résumé.

Terreïs ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Elle ne considère pas être dépendante à l'égard de quelques marques, brevets ou licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

La Société n'envisage pas de faire des prévisions ou estimations de bénéfice au-delà des éléments communiqués dans cette note.

8. RESUME DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques mentionnés ci-dessous et qui sont décrits en détail à la section 4 du document de base enregistré par l'AMF le 23 novembre 2006 sous le numéro I.06-180 (le « **Document de Base** ») et à la section 2 de la présente note d'opération avant de prendre leur décision d'investissement :

- risques liés à l'activité de la Société :
 - O risques liés au marché : risques de variations du marché immobilier, risques liés à l'environnement économique et au niveau des taux d'intérêt,
 - O risques liés à l'exploitation : risque de dépendance à l'égard de certains locataires, risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants, risques liés à la réglementation des baux, risques liés à l'augmentation des primes d'assurance et risques liés à l'insuffisance de couverture des risques d'exploitation,
 - O risques liés aux actifs : risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société, risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société, risques liés à l'environnement concurrentiel, risques liés à l'estimation de la valeur des actifs, risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut, risques liés à la réglementation applicable, risques environnementaux et liés à la santé.
- risques liés à la Société :
 - O risques liés aux actions de la Société : risques liés à l'absence de cotation antérieure et à la fluctuation des cours, et risques liés au changement de contrôle de la Société,
 - O risques liés à la non-représentativité des états financiers présentés dans le Document de Base,
 - O risques liés à l'absence d'historique en tant qu'entité indépendante,
 - O risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe FONCIA,

- risques de conflits d'intérêts avec le groupe FONCIA,
- risques liés au niveau d'endettement de la Société : risques de taux, risques liés à l'importance de ses fonds propres, risques de liquidité, risques liés à la présentation de ses comptes.
- risques liés à l'Offre:
 - volatilité significative du cours des actions de la Société,
 - absence de cotation antérieure et fluctuation des cours,
 - possibilité de limiter l'augmentation de capital aux trois-quarts des souscriptions reçus

Ces risques ou l'un de ces risques ou d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les perspectives ou les résultats de Terreïs ou le cours de ses actions et sur l'opération.

9. ADMINISTRATEURS, MEMBRES DE LA SOCIETE, SALARIES ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Terreïs est une société anonyme à conseil d'administration. Les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général de la Société sont dissociées. Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus. Il comprendra à terme au moins deux membres indépendants. Trois comités spécialisés ont en outre été institués au sein de la Société.

Au 30 novembre 2006, la Société n'emploie aucun salarié.

9.1 Conseil d'administration

- Monsieur Jacky Lorenzetti (Président du conseil d'administration)
- Monsieur François Lepicard (Directeur Général)
- Société Européenne d'Investissement et de Participations (S.E.I.P.), représentée par Madame Françoise Lorenzetti
- Monsieur Olivier Froc
- Monsieur Jacques Soyer
- Monsieur Hervé Arditty
- Madame Michelle Pedel

9.2 Commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes titulaire

SOFIDEEC Baker Tilly, représenté par Monsieur Christian Alibay

138, boulevard Haussmann 75008 Paris

652 059 213 RCS Paris

REVISION CONSEIL AUDIT représenté par Madame Hélène Leroy

4, rue Brunel 75017 Paris

411 608 508 RCS Paris

Commissaire aux comptes suppléant

Deloitte & Associés, représenté par Monsieur Jacques Convert

185, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine

964 500 854 RCS Nanterre

Monsieur Jérôme Morin

1, rue du Printemps 75017 Paris

10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 Capital social

A la date de visa du présent prospectus, le capital social de la Société s'élève à 363.286,10 euros, divisé en 3.632.861 actions de 0,10 euros chacune.

10.2 Capital potentiel

Le 29 septembre 2006, la Société a émis 2.815.315 obligations remboursables en actions pour un prix global d'émission de 25.000.000 d'euros soit un prix unitaire d'émission de 8,88 €, lesdites obligations étant remboursables le 29 décembre 2006.

Le remboursement des ORAs interviendra :

- (i) en numéraire pour un montant en principal égal au prix d'émission des obligations, à défaut d'admission des actions de la Société aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris ;
- (ii) intégralement en actions de la Société, en cas d'admission des actions de la Société aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris, par voie d'émission de deux millions huit cent quinze mille trois cent quinze (2.815.315) actions de la Société d'un nominal de dix centimes d'euros (0,10 €), soit à raison d'une (1) action pour une (1) obligation sur la base d'une valeur unitaire de l'action de la Société correspondant à la valeur de huit euros et quatre vingt huit centimes (8,88 €) telle que ressortant de ses capitaux propres réévalués résultant de sa situation comptable intercalaire projetée au 30 septembre 2006, compte tenu d'une estimation de la valeur réelle de ses biens immobiliers déterminée sur la base d'un rapport d'expertise de la société ATIS REAL en date de mai 2006.

10.3 Principaux actionnaires et opérations avec des apparentés

Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société postérieurement à la réalisation des opérations d'apports, intervenues le 29 septembre 2006 et décrites au paragraphe 5.1.2.5 du Document de Base, sans qu'il soit pris en compte la réalisation des opérations décrites dans la présente note d'opération :

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>
FONCIA Groupe	999.200	27,50%	999.200	27,50%
Monsieur Jacky Lorenzetti	636.949	17,53%	636.949	17,53%
Madame Françoise Lorenzetti	298.766 <i>469.600 (usufruit)</i>	8,22%	298.766	8,22%
Monsieur Jacques Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299	6,40%
Madame Bathilde Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%
Melle Manon Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%
Madame Emilie Paris	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299	6,40%

Monsieur Jacques Ferran	157.532	4,33%	157.532	4,33%
Foncière Floquet	108.141	2,98%	108.141	2,98%
SCI Jouer	32.677	0,88%	32.677	0,88%
SEIP	400	0,01%	400	0,01%
François Lepicard	400	0,01%	400	0,01%
<i>Total des actions détenues en usufruit et nue-propriété</i>	<i>469.600</i>	<i>12,93%</i>	<i>469.600</i>	<i>12,93%</i>
<i>Total des actions détenues par la famille Lorenzetti</i>	<i>2.334.511</i>	<i>88,67%</i>	<i>2.334.511</i>	<i>88,67%</i>
Total	3.632.861	100%	3.632.861	100%

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société postérieurement au remboursement des ORA (voir paragraphe 21.2.4.1 du Document de Base - "Obligations remboursables en actions") et à la réalisation de l'Offre :

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>
Public	1.423.517	18,08%	1.423.517	18,08%
Actionnariat FONCIA Groupe*	999.200	12,69%	999.200	12,69%
Monsieur Jacky Lorenzetti	636.949	8,09%	636.949	8,09%
Madame Françoise Lorenzetti	298.766 <i>469.600 (usufruit)</i>	3,80%	298.766	3,80%
Monsieur Jacques Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299	4,44%
Madame Bathilde Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%
Melle Manon Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%
Madame Emilie Paris	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299	4,44%
Monsieur Jacques Ferran	157.532	2,00%	157.532	2,00%
Foncière Floquet	108.141	1,37%	108.141	1,37%
SCI Jouer	32.677	0,42%	32.677	0,42%

SEIP	2.815.715	35,77%	2.815.715	35,77%
François Lepicard	400	0,01%	400	0,01%
Total des actions détenues en usufruit et nue-propriété	469.600		469.600	
Total des actions détenues par la famille Lorenzetti	5.149.826	65,42%	5.149.826	65,42%
Total	7.871.693	100%	7.871.693	100%

*L'actionnariat FONCIA Groupe désigne l'ensemble des actions qui seront notamment détenues par les actionnaires de FONCIA Groupe ayant exercé l'option pour le paiement en nature d'un acompte sur dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 21.2.6 du Document de Base – "Information 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 sur option". Les membres de la famille Lorenzetti actionnaires de FONCIA Groupe et la société SEIP opteront, dans le cadre de l'option pour le paiement d'un acompte sur dividendes en actions de la Société, dans les conditions décrites au paragraphe 21.2.6 du Document de Base – "Information 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 sur option".

Les actionnaires de FONCIA Groupe disposent en effet d'une option pour le paiement en nature d'un acompte sur dividende par voie d'attribution d'actions de la Société détenues par FONCIA GROUPE, sur la base d'une valeur unitaire de l'action TERREÏS de 8,88 €, correspondant à celle retenue dans le cadre de l'opération d'apports de biens immobiliers et de parts de Sociétés civiles immobilières à TERREÏS, soit à raison de une (1) action TERREÏS pour trente trois (33) actions FONCIA Groupe.

Sur la base d'un nombre d'actions ayant droit aux dividendes s'établissant au 30 octobre 2006 à 32.938.112, la distribution de l'acompte correspond à un montant global de distribution de 8.893.290,24 euros.

Les actionnaires ne pourront opter pour ce paiement en nature qu'à raison d'un nombre entier d'actions leur appartenant au moins égal à trente trois (33) ou à un multiple de ce nombre ; le paiement de la quote-part de dividende attachée aux actions FONCIA Groupe pour lesquelles les actionnaires n'auront pas opté pour un paiement en actions Terreïs ou qui ne donneront pas droit à des actions Terreïs du fait de la parité retenue de une (1) action Terreïs pour trente trois (33) actions FONCIA Groupe, s'effectuant automatiquement en numéraire.

Une fois le visa sur le prospectus de la Société délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, des lettres relatives à l'option pour le paiement de l'acompte sur dividendes et informant les actionnaires de l'admission future des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris seront envoyées à chaque actionnaire de FONCIA Groupe, pour ceux inscrits au nominatif, et aux intermédiaires financiers, pour les actionnaires au porteur de FONCIA Groupe.

La période d'option s'ouvrira alors à compter de l'envoi de ces lettres et prendra fin avant la clôture de l'offre.

L'acompte sur dividende sera payable à compter du jour suivant celui de la première cotation de la Société sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris et au plus tard le 2 janvier 2007.

La validité de l'option pour le paiement du dividende en actions TERREÏS est subordonnée à la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris.

Le montant de l'acompte sur dividende revenant aux actionnaires de FONCIA Groupe leur sera versé en numéraire dans les situations suivantes :

- à défaut pour eux d'avoir opté pour l'attribution d'actions TERREÏS dans le délai imparti à cet effet ;
- à défaut d'admission des actions TERREÏS sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris ;
- en cas d'option pour l'attribution d'actions TERREÏS, à raison des actions TERREÏS correspondant à un nombre inférieur à TRENTE TROIS (33).

Opérations avec des apparentés

Le 29 septembre 2006, la Société a conclu avec la société FONCIA S.A. une convention de prestations de services aux termes de laquelle la Société délègue à FONCIA S.A. la gestion opérationnelle de ses actifs, la gestion technique et la gestion locative et comptable des loyers et des charges

10.4 Actes constitutifs et statuts

Terreïs est une société anonyme de droit français régie par ses statuts et soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce et au Décret n° 67-236 du 23 mars 1967.

10.5 Documents accessibles au public

Les documents juridiques et financiers devant être mis à la disposition des actionnaires, peuvent être consultés au siège social, 3, rue de Londres 75009 Paris.

10.6 Mise à disposition du prospectus

Des exemplaires du présent prospectus sont disponibles, sans frais, auprès de la Société et auprès de Banque Palatine. Le prospectus peut être consulté sur les sites Internet de la Société (<http://www.terreis.fr>) et de l'AMF (www.amf-france.org).

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsable du prospectus

Monsieur Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'administration de la Société.

1.2 Attestation du responsable du prospectus

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus 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 donnés dans le présent prospectus ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

Les informations financières historiques et pro forma présentées dans le prospectus ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux qui contiennent en application des normes professionnelles applicables en France et relatives à la mise en œuvre d'un changement de réglementation comptable, les observations suivantes pour l'exercice clos le 31 décembre 2005 :

la mise en œuvre à compter du 1er janvier 2005 du règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs n'a eu aucune incidence sur le traitement des amortissements des immobilisations au cours de l'exercice, par application de la méthode dite prospective sans modification des durées d'amortissement ;

la mise en œuvre à compter du 1er janvier 2005 du règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, à la comptabilisation et l'évaluation des actifs, a conduit la Société à imputer sur le report à nouveau la somme de 284.517,53 euros, correspondant au montant des charges à étaler figurant au bilan d'ouverture.

La lettre de fin de travaux remise par les Commissaires aux comptes ne contient aucune remarque significative.

Monsieur Jacky Lorenzetti

Président du Conseil d'administration

1.3 Contact investisseurs

Monsieur Olivier Froc

Téléphone : 01.55.52.53.91

Adresse électronique : froc163@foncia.fr

2. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'OFFRE

En complément des facteurs de risque décrits à la section 4 « Facteurs de risques » du Document de Base de la Société enregistré auprès de l'AMF le 23 novembre 2006 sous le numéro I.06-180, l'investisseur est invité à tenir compte également des facteurs de risques suivants et des autres informations contenues dans le présent prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société. Ces facteurs de risques sont, à la date de visa du présent prospectus, ceux dont la Société estime que la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses perspectives, ses résultats ou sur le cours de ses actions et qui doivent être pris en compte dans toute décision d'investissement. L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que d'autres risques non identifiés par la Société à la date de visa du présent prospectus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société à cette même date, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses perspectives, ses résultats ou sur le cours de ses actions, peuvent exister. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

- ***Volatilité significative du cours des actions de la Société***

Le cours des actions de la Société pourrait être volatil et pourrait être affecté par de nombreux événements affectant la Société, ses concurrents ou les marchés financiers en général. Le cours des actions de la Société pourrait ainsi fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que :

- des variations des résultats financiers de Terreïs ou de ceux de ses concurrents d'une période sur l'autre,
- des annonces relatives à des modifications de l'équipe dirigeante ou des personnels clef de Terreïs,
- l'annonce par la Société d'opérations de croissance externe,
- la réalisation du plan à moyen terme de Terreïs.

Par ailleurs, les marchés financiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui n'ont pas toujours été en rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont admises aux négociations. Les fluctuations des marchés ainsi que la conjoncture économique peuvent affecter le cours des actions de la Société.

- ***Les actions de la Société n'ont jamais été négociées sur un marché financier***

A la date de visa du présent prospectus, les actions de la Société n'ont jamais été admises aux négociations sur un marché, réglementé ou non. La Société a fixé le Prix de l'Offre en concertation avec l'Établissement Introdacteur (tel que défini à la section 5.4.1 de la présente note d'opération) et le Teneur de Livre (tel que défini à la section 5.4.2 de la présente note d'opération), en tenant compte d'un certain nombre d'éléments, notamment des conditions de marché et des conditions économiques prévalant à la date de fixation du Prix de l'Offre, des résultats de la Société et de l'état actuel des activités de la Société. En raison de l'absence d'évaluation antérieure, le Prix de l'Offre pourrait ne pas refléter fidèlement le prix de marché des actions à la suite de l'Offre. Bien que la Société ait demandé l'admission de ses actions aux négociations sur le marché *Eurolist by Euronext*TM, il n'est possible de garantir ni l'existence d'un marché liquide pour les actions de la Société ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Si un marché liquide pour les actions de la Société ne se développe pas, la liquidité et le cours des actions de la Société pourraient en être affectés.

- ***Possibilité de limiter l'augmentation de capital aux trois-quarts des souscriptions reçues***

En cas d'insuffisance de la demande, l'augmentation de capital envisagée dans le cadre de l'offre pourrait être limitée aux souscriptions reçues dès lors que celles-ci atteindraient 75% du montant initialement prévu. Il pourrait ainsi en résulter une moindre liquidité du marché des actions. Si le seuil des 75% n'est pas atteint, l'opération sera annulée ou reportée.

La croissance de la Société ne serait pas obérée dans le cas où l'augmentation de capital se limiterait à 75% du montant initialement prévu.

3. INFORMATIONS DE BASE

3.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de Terreis est suffisant (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date de visa du présent prospectus.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations du *Committee of European Securities Regulators* (« **CESR** ») (CESR 05.054B Paragraphe 127), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres au 30 septembre 2006, déterminée sur la base d'informations financières établies conformément aux normes françaises :

Situation de l'endettement et des capitaux propres consolidés au 30 septembre 2006 (normes françaises) :

(milliers d'euros)	30/09/2006
1. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT	
Total de la dette courante	10.852
– faisant l'objet de garanties.....	1.601
– faisant l'objet de nantissements	
– sans garantie ni nantissement	9.251
Total de la dette non courante (hors partie courante des dettes long terme)	46.805
– faisant l'objet de garanties.....	46.805
– faisant l'objet de nantissements	
– sans garantie ni nantissement	
Capitaux propres et quasi capitaux propres part du groupe	48.505
– Capital social	363
– Primes	22.317
– Réserve de réévaluation.....	
– Autres réserves	155
– Résultat net part du groupe.....	670
– Obligations remboursables en actions (O.R.A)	25.000
2. ANALYSE DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	
A. Trésorerie.....	28.679
B. Équivalents de trésorerie et titres de placement	
C. Liquidités (A) + (B)	28.679
D. Créances financières courantes	423
E. Dettes bancaires à court terme.....	
F. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes.....	1.601
G. Autres dettes financières à court terme.....	9.251
H. Dettes financières courantes à court terme (E) + (F) + (G)	10.852
I. Endettement financier net à court terme (H) - (C) - (D)	- 18.250
J. Créances financières non courantes	21
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	46.805
L. Obligations émises (part à plus d'un an).....	
M. Autres emprunts à plus d'un an.....	
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K) + (L) + (M) – (J)	46.784
O. Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	
P. Endettement financier net après prise en compte des instruments dérivés (I) + (N) + (O)	28.534

A la date de visa du présent prospectus, aucun changement significatif venant affecter le niveau des capitaux propres hors résultat et les différents postes d'endettement présentés ci-dessus n'est intervenu depuis le 30 septembre 2006.

Il est précisé qu'au 31 décembre 2006, la Société publiera ses premiers comptes consolidés en normes IFRS (et non en normes françaises).

L'incidence principale du passage des normes françaises en normes IFRS consiste dans la prise en compte de la réévaluation des immeubles détenus par Terreïs. La réévaluation est prise en compte par les comptes pro forma au 30 juin 2006. En normes IFRS, le montant de la réévaluation des immeubles de Terreïs s'élève à 6890 K€, tel qu'il apparaît dans le tableau de passage des comptes normes françaises aux comptes IFRS au 30 juin 2006 figurant dans le Document de Base page 229.

En outre, concernant le traitement comptable des ORA, l'assemblée générale mixte des actionnaires tenue le 29 septembre 2006 a décidé l'émission de 2.815.315 ORA, remboursables le 29 décembre 2006, en actions ou en numéraire, selon les conditions figurant dans l'extrait ci-dessous :

" L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application des dispositions de l'article L 228-92 du Code de Commerce, décide l'émission de DEUX MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2.815.315) obligations à souscrire à un prix global d'émission de VINGT CINQ MILLIONS (25.000.000) d'euros, soit un prix unitaire d'émission de 8,88 € (par défaut), libérable en totalité à la souscription ; lesdites obligations étant remboursables le 29 décembre 2006 :

(i) à défaut d'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext, en numéraire pour un montant en principal égal au prix d'émission des obligations ;

(ii) intégralement en actions de la société, en cas d'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext, par voie d'émission de 2.815.315 actions de la société d'un nominal de 0,10 € chacune, soit à raison d'UNE (1) action pour UNE (1) obligation, sur la base d'une valeur unitaire de l'action de la société correspondant à la valeur de 8,88 € telle que ressortant de ses capitaux propres réévalués résultant de sa situation comptable intercalaire projetée au 30 septembre 2006, compte tenu d'une estimation de la valeur réelle de ses biens immobiliers déterminée sur la base d'un rapport d'expertise de la société ATIS REAL en date de mai 2006."

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre

L'Établissement Introdacteur et certains de ses affiliés ont rendu et pourront rendre dans le futur, divers services bancaires, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société, aux sociétés du groupe FONCIA ou à leurs actionnaires, dans le cadre desquels ils pourront recevoir une rémunération.

3.4 Raisons de l'Offre et utilisation du produit de l'Offre

L'Offre et l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'Eurolist by Euronext sont destinées notamment à permettre à la Société de poursuivre son développement de manière autonome en lui donnant accès à de nouveaux moyens de financement de ses activités et, plus généralement, d'accroître sa notoriété.

Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles (telles que définies à la section 4.6.2 de la présente note d'opération) sera principalement affecté (i) au financement du plan d'investissement de la Société et (ii) au renforcement de sa structure financière.

Le produit net de l'émission des Actions Nouvelles pourra également être utilisé pour conforter la stratégie de Terreïs détaillée à la section 6.2 du Document de Base et, le cas échéant, pour lui donner les possibilités de saisir les opportunités créatrices de valeurs qui se présenteraient et qui s'inscriraient dans cette stratégie, notamment en matière de croissance externe.

Il est précisé qu'une limitation de l'enveloppe de l'augmentation de capital à 75% n'aurait pas d'impact significatif sur la stratégie que la Société souhaite poursuivre au cours des prochains exercices.

4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES AUX NEGOCIATIONS

4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises aux négociations

Les actions existantes de la Société sont des actions ordinaires toutes de même catégorie.

Les Actions Nouvelles (telles que définies à la section 4.6.2 de la présente note d'opération) sont des actions ordinaires de la Société, toutes de même catégorie. Les Actions Nouvelles sont assimilables, dès leur admission, aux actions existantes. Elles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2006 (voir section 4.5 de la présente note d'opération s'agissant du droit à dividendes).

L'admission sur l'*Eurolist by Euronext* (Compartiment C) de la totalité des actions de la Société, y compris les Actions Nouvelles et les actions susceptibles d'être émises en remboursement des 2.815.315 obligations remboursables en actions aux négociations, a été demandée.

Les actions de la Société seront négociées sous le code ISIN : FR0010407049.

Le mnémonique des actions de la Société est TER.

Le secteur d'activité ICB de la Société est 8733.

La première cotation des Actions Nouvelles et des actions existantes composant le capital de la Société à la date de la présente note d'opération sur l'*Eurolist by Euronext* devrait intervenir le 18 décembre 2006 et les négociations devraient débiter le 22 décembre 2006. Ces négociations interviendront dans les conditions prévues à l'article L. 228-10 du Code de commerce, sur une ligne de cotation unique et seront soumises à la condition suspensive de la délivrance du certificat du dépositaire relatif à l'émission des Actions Nouvelles.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions de la Société sont émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litiges sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges lorsque la Société est demanderesse, sauf disposition contraire du Nouveau Code de procédure civile.

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions

A compter de leur admission aux négociations sur l'*Eurolist by Euronext*, les actions de la Société, en ce compris les Actions Nouvelles, pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

En application des dispositions de l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier, les actions de la Société, quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou par un intermédiaire habilité. Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom :

- chez Caceis Corporate Trust, 14, rue Rouget de Lisle 92130 Issy-les-Moulineaux, mandaté par la Société pour les titres nominatifs purs,
- chez Caceis Corporate Trust, 14, rue Rouget de Lisle 92130 Issy-les-Moulineaux, mandaté par la Société et chez un intermédiaire financier habilité de leur choix, pour les titres nominatifs administrés,
- chez un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Le transfert de leur propriété résultera de leur inscription au compte de l'acheteur, conformément aux dispositions de l'article L. 431-2 du Code monétaire et financier.

L'article 9 des statuts de la Société prévoit la possibilité, pour la Société, de procéder à l'identification des détenteurs d'actions au porteur selon les dispositions des articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce. Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, au dépositaire central qui assure la tenue du compte de ses titres, selon le cas, le nom ou la dénomination, la nationalité, l'année de naissance ou de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées générales, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres sont frappés.

L'ensemble des actions de la Société, en ce compris les Actions Nouvelles, fera l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France S.A. en qualité de dépositaire central et aux systèmes de règlement-livraison d'Euroclear France S.A., d'Euroclear Bank S.A. et de Clearstream Banking S.A. (Luxembourg). Il est prévu que la totalité des actions existantes et des Actions Nouvelles soient inscrites en compte à partir du 21 décembre 2006.

4.4 Monnaie d'émission

Les émissions des Actions Nouvelles sont réalisées en euros.

4.5 Droits attachés aux actions

L'ensemble des actions de la Société d'une valeur nominale de dix centimes d'euros (0,10 euros) chacune, en ce compris les Actions Nouvelles, seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions de la Société sont décrits ci-après :

Droit à dividendes

Les Actions Nouvelles porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2006 et donneront droit, à compter de leur date d'émission, à tout dividende mis en distribution par la Société à compter de cette date.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société peut accorder aux actionnaires pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions dans les conditions légales.

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de leur mise en paiement sont prescrits et doivent, passé ce délai, être reversés à l'État.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix.

Lorsque les actions de la Société font l'objet d'un usufruit, le droit de vote attaché à ces actions appartient aux usufruitiers dans les assemblées générales ordinaires et aux nus-propriétaires dans les assemblées générales extraordinaires.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

En l'état actuel de la législation française et notamment de l'article L. 225-132 du Code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut, en application de l'article L. 225-135 du Code de commerce, supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir, ou non, un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect des dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce.

En outre, l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L. 225-138 du Code de commerce, ainsi qu'aux adhérents d'un plan d'épargne, en application de l'article L. 225-138-1 du Code de commerce.

L'assemblée générale des actionnaires de la Société qui décide ou autorise une augmentation de capital peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L. 225-148 du Code de commerce. Les augmentations de capital par apports en nature au profit des apporteurs font l'objet d'une procédure distincte prévue à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Droit de participation aux bénéfices de l'émetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Chaque action de la Société donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti, ou libéré ou non libéré.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Clause de rachat - clause de conversion

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

Autres

La Société est autorisée à faire usage des dispositions légales prévues en matière d'identification des porteurs de titres.

4.6 Capital potential – Autorisations

4.6.0 Capital potentiel

Aux termes de l'assemblée générale du 29 septembre 2006, la Société a décidé l'émission de deux millions huit cent quinze mille trois cent quinze (2.815.315) obligations remboursables en actions d'un montant nominal global de deux cent quatre vingt un mille cinq cent trente et un euros et cinquante centimes (281.531,50 €) (ci-après les "**ORAs**"), dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Durée des ORAs

Les ORAs sont émises pour la durée comprise entre le 16 octobre 2006, laquelle date sera réputée être la date d'émission des ORAs, et le 29 décembre 2006 inclus.

Prix d'émission des ORAs

Les ORAs sont émises à un prix unitaire de huit euros et quatre vingt huit centimes (8,88 €).

Prix global d'émission des ORAs

Les ORAs sont émises pour un prix global d'émission de vingt cinq millions d'euros (25.000.000 €).

Intérêts

Chaque ORA sera productive d'intérêts calculés sur la période comprise entre la date de souscription et la date de leur remboursement au taux annuel de 2,5%.

Les intérêts sont payables en totalité *in fine* lors du remboursement des obligations.

Modalités de remboursement des ORAs

Le remboursement des ORAs interviendra :

- (i) en numéraire pour un montant en principal égal au prix d'émission des obligations, à défaut d'admission des actions de la Société aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris ;
- (ii) intégralement en actions de la Société, en cas d'admission des actions de la Société aux négociations sur Eurolist d'Euronext Paris, par voie d'émission de deux millions huit cent quinze mille trois cent quinze (2.815.315) actions de la Société d'un nominal de dix centimes d'euros (0,10 €), soit à raison d'une (1) action pour une (1) obligation sur la base d'une valeur unitaire de l'action de la Société correspondant à la valeur de huit euros et quatre vingt huit centimes (8,88 €) telle que ressortant de ses capitaux propres réévalués résultant de sa situation comptable intercalaire projetée au 30 septembre 2006, compte tenu d'une estimation de la valeur réelle de ses biens immobiliers déterminée sur la base d'un rapport d'expertise de la société ATIS REAL en date de mai 2006.

Droits attachés aux actions émises en remboursement des ORAs

Les actions émises en remboursement des ORAs auront droit, à raison de la quote-part de capital social qu'elles représenteront, à l'intégralité des distributions de bénéfices qui seront décidées postérieurement à leur émission.

Souscription

Tous les actionnaires de la Société ont renoncé à souscrire à l'émission des ORAs à l'exception de la société SEIP, souscrivant en conséquence la totalité des ORAs.

4.6.1 Autorisations

4.6.1.1 Autorisation relative à l'émission des actions objet de l'Offre

L'émission des Actions Nouvelles a été autorisée par la cinquième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 29 septembre 2006, dont le texte est reproduit ci-dessous :

Cinquième résolution de l'assemblée générale extraordinaire : Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société

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.225-129-2 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration :

- 1°) *délègue au Conseil d'administration, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, immédiatement ou à terme, à l'augmentation du capital de la Société par émission avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, en France ou à l'étranger, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera :*

- a) *d'actions (à l'exclusion d'actions de préférence),*
 - b) *de bons ou autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, par quelque moyen que ce soit à une quotité du capital social de la Société (à l'exclusion de valeurs mobilières donnant droit à des actions de préférence) ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;*
- 2°) *décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou autres valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence ;*
- 3°) *délègue au Conseil d'administration la faculté d'apprécier si les émissions d'actions ou autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation de compétence comporteront un délai de priorité de souscription en faveur des actionnaires dans les conditions qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce ;*
- 4°) *prend acte et décide en tant que de besoin que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, la présente délégation emporte de plein droit au profit des titulaires de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;*
- 5°) *décide que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation de compétence sera déterminé par le Conseil d'administration dans les conditions suivantes :*
- *dans le cadre de l'admission des actions aux négociations sur un marché réglementé, sous la forme, au choix du Conseil d'administration, d'un placement global ou d'une offre à prix ferme, le prix d'émission des actions nouvelles sera fixé, selon le cas, conformément aux pratiques, c'est à dire, en cas d'offre à prix ouvert, par référence au prix offert aux investisseurs dans le cadre du placement global sur la base de la confrontation de l'offre et de la demande selon la technique dite de la construction du livre d'ordres ou, en cas d'une offre à prix ferme, selon la méthode de l'Actif Net Réévalué et en prenant en compte les valeurs retenues lors de la plus récente opération d'apports ;*
 - *dès lors que les titres de capital de la Société seront admis aux négociations sur un marché réglementé et les valeurs mobilières à émettre, immédiatement ou à terme, leur sont assimilables :*
 - *le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article 155-5 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967,*
 - *par exception à ce qui précède, et dans la limite de 10 % du capital social, le prix d'émission sera fixé par le Conseil d'administration et sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ;*
 - *dans le cas contraire, selon les modalités prévues par la loi ;*
- 6°) *décide que le Conseil d'administration pourra utiliser la présente délégation de compétence à l'effet de procéder à l'émission d'actions ou autres valeurs mobilières :*
- *à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société dans les conditions prévues à l'article L. 225-148 du Code de commerce,*
 - *dans la limite de 10 % du capital de la Société, à l'effet de rémunérer des apports en nature qui seraient consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;*
- 7°) *décide de fixer ainsi qu'il suit le montant maximal des émissions qui pourraient être décidées par le Conseil d'administration en vertu de la présente délégation de compétence :*
- a) *le montant nominal maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à trente millions d'euros (30.000.000 €), montant auquel s'ajoutera le cas échéant le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, étant précisé que le montant nominal de toute augmentation de capital réalisée, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la quatrième résolution ci-dessus,*
 - b) *le montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence est fixé à trente millions d'euros (30.000.000 €), (ou la contre-valeur de ce montant en toute autre devise ayant cours légal ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies), étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société qui pourraient être émises, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond fixé à la quatrième résolution ci-dessus ;*
- 8°) *décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec, sous réserve de l'admission des actions de la Société aux négociations sur un marché réglementé, faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :*
- *arrêter les conditions et modalités de la ou des émissions, et en particulier :*

- *fixer, dans les limites prévues par la présente résolution, le prix d'émission des actions ou autres valeurs mobilières émises ou à émettre,*
- *arrêter les modalités de libération des souscriptions, étant entendu que celle-ci pourra intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société,*
- *déterminer les dates et modalités d'émission, la nature et la forme des valeurs mobilières émises, qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,*
- *prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société pendant un délai maximum de trois mois,*
- *prendre toute mesure utile, conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux stipulations contractuelles applicables, à l'effet de préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la Société,*
- *à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,*
- *d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier des valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,*
- *constater la réalisation de l'émission, modifier en conséquence les statuts de la Société, et en général, faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le cadre de la loi et de la réglementation en vigueur,*
- 9°) *prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-3 du Code de commerce, qu'il ne pourra être fait usage de la présente délégation de compétence en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société, que si cet usage s'inscrit dans le cours normal de l'activité de la société et que sa mise en œuvre n'est pas susceptible de faire échouer l'offre ;*
- 10°) *prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente délégation de compétence, le Conseil d'administration rendra compte à l'assemblée générale de l'utilisation des autorisations conférées dans la présente résolution conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment celles de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce ;*
- 11°) *fixe à vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.*

4.6.1.2 Autorisation relative à la mise en œuvre d'un programme de rachat

La mise en œuvre du programme de rachat d'actions par la Société a été autorisée par la première résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 29 septembre 2006, dont le texte est reproduit ci-dessous :

Première résolution de l'assemblée générale ordinaire : Autorisation consentie au Conseil d'administration, sous condition suspensive, à l'effet de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et notamment celles des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement n°2273/2003 de la Commission Européenne, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et des décisions de l'Autorité des marchés financiers en date du 22 mars 2005 relatives à l'acceptation de pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société dans les conditions et selon les modalités présentées ci-dessous.

Objectifs du programme de rachat

Dans le respect des textes visés ci-dessus, les opérations réalisées par le Conseil d'administration en vertu de la présente autorisation pourront être effectuées à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur, et notamment en vue de réaliser les objectifs suivants :

- animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissements, agissant de manière indépendante, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI du 14 mars 2005 reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- mise en œuvre de tous plans d'options d'achat d'actions attribuées à des salariés ou mandataires sociaux dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce ;
- attributions gratuites d'actions dans le cadre des dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce ;
- remises ou échanges de titres, lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- achat d'actions pour conservation et remise ultérieure en échange ou en paiement dans le cadre d'opérations de croissance externe ;
- annulation de tout ou partie des actions ainsi rachetées dans les limites fixées par la loi, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la neuvième résolution de l'assemblée générale extraordinaire dans les termes qui y sont indiqués ou d'une autorisation de même nature.

Modalités de rachat

L'acquisition, la cession et le transfert de ces actions pourront être effectués, à tout moment, y compris en période d'offre publique, en une ou plusieurs fois, sur le marché ou de gré à gré, par tous moyens autorisés, y compris par utilisation de mécanisme optionnels ou d'instruments dérivés, conformément à la réglementation applicable et aux modalités définies par l'Autorité des marchés financiers.

La part maximale du capital pouvant être transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme de rachat d'actions.

Prix maximum d'achat et nombre maximum de titres rachetés

Le prix unitaire maximum d'achat est fixé à 150% du prix d'introduction des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris et le nombre maximum d'actions pouvant être rachetées à 10% du capital social.

Le nombre d'actions et les prix indiqués ci-dessus seront ajustés en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou de réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions ne pourra excéder trois millions d'euros (3.000.000 €).

Financement du programme

Les rachats d'actions seront financés par les ressources propres de la Société ou par voie d'endettement à court et moyen terme pour les besoins excédentaires.

Durée du programme de rachat

La présente autorisation est donnée pour une durée maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de la présente assemblée. Elle pourra, le cas échéant, être utilisée y compris en période d'offre d'achat ou d'échange dans les limites légales et réglementaires applicables.

En vue d'assurer l'exécution de cette résolution, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, aux fins notamment :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de passer tous ordres de bourse ;
- de conclure avec un prestataire de services d'investissements un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie AFEI reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers relatives au programme de rachat visé ci-avant ; et
- de remplir toutes autres formalités ou de conclure tous autres accords à cet effet et, plus généralement, de faire le nécessaire aux fins de mettre en œuvre le programme de rachat visé ci-avant.

4.6.2 Conseil d'administration de la Société ayant décidé les émissions

En vertu des délégations de compétence mentionnées à la section 4.6.1 ci-dessus, le conseil d'administration de la Société a décidé, lors de sa réunion du 1^{er} décembre 2006 :

- le principe de lancement d'une offre à prix ferme et d'une augmentation de capital d'un montant nominal maximum de 142.351,70 euros par émission de 1.423.517 actions nouvelles, représentant 18,08% du capital et des droits de vote de la Société, sans droit préférentiel de souscription, et par appel public à l'épargne ;
- de demander l'admission de l'intégralité des actions de la Société aux négociations sur le marché *Eurolist* d'Euronext Paris et des actions susceptibles d'être émises en remboursement des 2.815.315 obligations remboursables en actions (soit un nombre potentiel de 2.815.315 actions) ; et

4.7 Dates prévues d'émission et de règlement-livraison des actions

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Nouvelles est le 21 décembre 2006.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des actions

Aucune stipulation statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital social de la Société.

L'achat ou la vente des actions de la Société sur l'*Eurolist by Euronext* est généralement soumis à un impôt sur les opérations de bourse, prélevé au taux de 0,3 % sur le montant des opérations inférieur ou égal à 153 000 euros et au taux de 0,15 % au-delà. Cet impôt est diminué d'un abattement de 23 euros par opération et est plafonné à 610 euros par opération. L'impôt sur les opérations de bourse n'est généralement pas

applicable aux non-résidents de France. Conformément aux dispositions de l'article 980 *bis* 7° du code général des impôts, l'impôt de bourse n'est pas applicable aux opérations liées aux augmentations de capital et à l'introduction d'une valeur sur un marché réglementé. Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 980 *bis* 4° ter du même code, l'impôt de bourse n'est pas applicable aux opérations d'achat et de vente portant sur des valeurs mobilières d'entreprises dont la capitalisation boursière n'excède pas 150 millions d'euros.

Généralement, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des actions d'une société dont les titres de capital sont négociés sur un marché réglementé, à moins toutefois que la cession ne soit constatée par un acte passé en France. Dans ce cas, l'acte de cession doit être enregistré et cet enregistrement donne lieu au paiement d'un droit de 1,1 % plafonné à 4 000 euros.

4.9 Règlements français en matière d'offre publique

La Société est soumise aux règles françaises relatives aux offres publiques et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt obligatoire d'une offre publique visant la totalité des titres du capital de la Société.

4.9.2 Garantie de cours

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 235-1 et suivants (procédure de garantie de cours) du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions dans lesquelles une garantie de cours visant la totalité des titres du capital de la Société doit être déposée.

4.9.3 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L. 433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait) et 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoient les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait assorti, le cas échéant, d'un retrait obligatoire des actionnaires minoritaires de la Société.

4.10 Offre publique d'achat initiée par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

A la date de visa du présent prospectus, aucun titre de la Société n'étant admis aux négociations sur un marché financier, réglementé ou non, il n'y a eu aucune offre publique émanant de tiers sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11 Régime fiscal des actions

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est un résumé de certaines dispositions applicables aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente note d'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet État.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

4.11.1 Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

4.11.1.1 Personnes physiques détenant des titres dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

4.11.1.1.1 Dividendes

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les dividendes perçus à compter du 1er janvier 2005 ne sont plus assortis de l'avoir fiscal.

Les distributions mises en paiement à compter du 1er janvier 2006 bénéficient, pour le calcul de l'impôt sur le revenu, d'un abattement général non plafonné de 40 % de leur montant.

Ces dividendes sont soumis :

- à l'impôt sur le revenu au barème progressif,
- à la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 8,2 %, dont 5,8 % sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG,
- au prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu,
- à la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu, et
- à la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Pour la détermination de l'impôt sur le revenu, il est précisé que :

- les dividendes bénéficient d'un abattement annuel et global de 3 050 euros pour les couples mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les partenaires d'un pacte civil de solidarité (« PACS ») défini à l'article 515-1 du Code civil faisant l'objet d'une imposition commune, et de 1 525 euros pour les personnes célibataires, veuves, divorcées ou mariées et imposées séparément,
- les dividendes bénéficient d'un abattement général non plafonné de 40 % sur le montant des revenus distribués, cet abattement étant opéré avant application de l'abattement annuel et global de 1 525 ou 3 050 euros précité,
- en outre, les dividendes ouvrent droit à un crédit d'impôt, égal à 50 % du montant des dividendes perçus, avant application de l'abattement général non plafonné de 40 % et de l'abattement annuel et global de 1 525 ou 3 050 euros, et plafonné annuellement à 115 euros pour les contribuables célibataires, divorcés, veufs ou mariés et imposés séparément, et 230 euros pour les contribuables mariés soumis à une imposition commune ainsi que pour les signataires d'un PACS faisant l'objet d'une imposition commune. Ce crédit d'impôt est imputable, après imputation des réductions d'impôt, des autres crédits d'impôt et des prélèvements et retenues non libératoires, sur le montant global de l'impôt sur le revenu à payer au titre de l'année de perception des dividendes et est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à 8 euros.

Pour l'application des prélèvements sociaux (CSG, prélèvement social, contribution additionnelle et CRDS), il est précisé que les dividendes sont soumis auxdits prélèvements avant l'application de l'abattement général non plafonné de 40 % et de l'abattement annuel et global de 1 525 euros ou de 3 050 euros, après déduction des dépenses en vue de l'acquisition et de la conservation du revenu.

4.11.1.1.2 Plus-values

En application de l'article 150-0 A du Code général des impôts, les plus-values de cession d'actions réalisées par les personnes physiques sont imposables, dès le premier euro, à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 % et aux prélèvements sociaux au taux global de 11 %, tels que décrits ci-dessous, si le montant global des cessions de valeurs mobilières et autres droits ou titres visés à l'article 150-0 A du Code général des impôts (hors cessions bénéficiant d'un sursis d'imposition ou cessions exonérées au titre d'une disposition fiscale particulière et notamment les cessions de titres détenus dans le cadre d'un plan d'épargne en actions) réalisées au cours de l'année civile excède, par foyer fiscal, un seuil actuellement fixé à 15 000 euros.

Toutefois, pour l'assujettissement à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 16 %, les plus-values de cession d'actions souscrites ou acquises à compter du 1er janvier 2006 peuvent, sous certaines conditions, être diminuées d'un tiers par année de détention au-delà de la cinquième, la durée de détention étant décomptée à partir du 1er janvier de l'année d'acquisition ou de souscription de ces actions, ou pour les actions acquises ou souscrites avant le 1er janvier 2006, à partir du 1er janvier 2006 (article 150-0 D bis du Code général des impôts). Il est précisé que, quelle que soit la durée de détention des actions, la totalité de la plus-value de cession (avant application de l'abattement du tiers précité) est soumise aux prélèvements sociaux qui se décomposent comme suit :

- la CSG au taux de 8,2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu,
- le prélèvement social de 2 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu,
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu, et
- la CRDS au taux de 0,5 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values éventuelles sont imputables exclusivement sur les plus-values de même nature réalisés au cours de l'année de cession ou des dix années suivantes, à condition que le seuil de cession visé ci-dessus ait été dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

4.11.1.1.3 Régime spécial des PEA

Les actions de la Société peuvent être souscrites ou acquises dans le cadre d'un PEA.

Sous certaines conditions, les dividendes encaissés et les plus-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre d'un PEA sont exonérés d'impôt sur le revenu, mais restent néanmoins soumis à la CSG, à la CRDS, au prélèvement social de 2 % et à sa contribution additionnelle.

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans ce même cadre. En cas de clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année ou, à compter du 1er janvier 2005, en cas de clôture du PEA après la cinquième année, lorsque la valeur liquidative du PEA (ou la valeur liquidative du contrat de capitalisation) à la date de retrait est inférieure au montant des versements effectués sur le PEA depuis sa date d'ouverture (sans tenir compte de ceux afférents aux retraits ou rachats n'ayant pas entraîné la clôture du PEA), et à condition que, à la date de clôture du PEA, les titres y figurant aient été cédés en totalité (ou que le contrat de capitalisation ait fait l'objet d'un rachat total), les pertes éventuellement constatées à cette occasion sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession de valeurs mobilières précité (actuellement fixé à 15 000 euros) soit dépassé l'année de réalisation de la moins-value.

Le tableau ci-dessous résume les différents impôts qui sont en principe applicables au 1er janvier 2006 en fonction de la date de clôture du PEA.

Durée de vie du PEA	Prélèvement social (1)	CSG	CRDS	IR	Total
Inférieure à deux ans.....	2,3 %	8,2 %	0,5 %	22,5 %	33,5 % ⁽²⁾⁽³⁾
Comprise entre 2 et 5 ans	2,3 %	8,2 %	0,5 %	16,0 %	27,0 % ⁽²⁾⁽³⁾
Supérieure à 5 ans.....	2,3 %	8,2 %	0,5 %	0,0 %	11,0 % ⁽³⁾

(1) Contribution additionnelle de 0,3 % incluse.

(2) Calculé sur l'intégralité des gains si le seuil annuel de cession de valeurs mobilières et droits sociaux précités (actuellement fixé à 15 000 euros) est dépassé.

(3) Le montant de la CSG, du CRDS et du prélèvement social (incluant le cas échéant la contribution additionnelle) peut varier en fonction de la date à laquelle les gains sont réalisés.

Les dividendes perçus dans le cadre d'un PEA à compter du 1er janvier 2005 ouvrent également droit au crédit d'impôt égal à 50 % du dividende et plafonné à 115 euros ou 230 euros selon la situation de famille du bénéficiaire telle qu'indiquée ci-dessus ; ce crédit d'impôt n'est pas versé dans le PEA mais est imputable, dans les mêmes conditions que le crédit d'impôt attaché aux dividendes perçus au titre d'actions détenues hors du cadre du PEA, sur le montant global de l'impôt sur le revenu dû par le contribuable au titre de l'année de perception des dividendes, après imputation des autres réductions et crédits d'impôt et des prélèvements et retenues non libératoires. Ce crédit d'impôt est remboursable en cas d'excédent supérieur ou égal à 8 euros.

4.11.1.1.4 Impôt de solidarité sur la fortune

Les actions de la Société détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

4.11.1.1.5 Droits de succession et de donation

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation en France.

4.11.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

4.11.1.2.1 Dividendes

Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France

Les personnes morales françaises qui détiennent moins de 5 % du capital et des droits de vote de la Société n'ont pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les dividendes perçus par ces sociétés sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés actuellement égal à 33,1/3 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % (article 235 ter ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois.

Certaines personnes morales sont susceptibles, dans les conditions des articles 219-I-b et 235 ter ZC du Code général des impôts, de bénéficier d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15 % et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3 %.

Personnes morales ayant la qualité de société mère en France

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5 % du capital et des droits de vote de la Société peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères et filiales en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est égale à 5 % du montant

desdits dividendes sans pouvoir toutefois excéder pour chaque période d'imposition le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

Il est précisé que le régime des sociétés mères et filiales n'est pas applicable aux distributions prélevées sur le résultat exonéré des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC.

4.11.1.2.2 Plus-values

Régime de droit commun

Les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession des actions de la Société sont, en principe, incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'impôt sur les sociétés de 33, 1/3 % (ou, le cas échéant, au taux de 15 % dans la limite de 38.120 euros par période de 12 mois pour les sociétés qui remplissent les conditions prévues à l'article 219 –I b du Code général des impôts visé ci-dessus) majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % (article 235 ter ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois.

Régime spécial des plus-values à long terme

Toutefois, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006 et conformément aux dispositions de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts, les gains nets réalisés à l'occasion de la cession d'actions détenues depuis au moins deux ans au moment de la cession et ayant le caractère de titres de participation au sens de cet article sont éligibles au régime d'imposition des plus-values à long terme et bénéficient ainsi d'un taux réduit d'imposition.

Lorsque ce régime est applicable et pour les exercices ouverts en 2006, les plus-values nettes réalisées seront imposables à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 8 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % précitée. Une exonération sera applicable pour les plus-values réalisées au cours d'exercices ouverts à compter du 1er janvier 2007, sous réserve d'une quote-part de frais et charges égale à 5 % du résultat net des plus-values de cession qui sera incluse dans le résultat imposé dans les conditions de droit commun.

Constituent des titres de participation au sens de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts, les titres (autres que les titres de sociétés à prépondérance immobilière) qui revêtent ce caractère sur le plan comptable, ainsi que, sous réserve d'être inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts.

Les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société acquises à compter du 1er janvier 2006 et qui relèveraient du régime des plus-values à long terme de l'article 219 I a *quinquies* du Code général des impôts ne seront pas imputables, ni reportables.

Par ailleurs, en application de l'article 219 I a *ter* du Code général des impôts, les plus-values réalisées lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière ayant le caractère de titres de participation sur le plan comptable ou de titres dont le prix de revient est au moins égal à 22,8 millions d'euros et qui remplissent les conditions d'application du régime des sociétés mères autres que la détention de 5 % au moins du capital, et qui sont inscrits en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, seront imposées au taux de 15 %, majoré, le cas échéant, de la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3 % précitée, sous réserve d'un délai de détention de deux ans.

Les moins-values subies lors de la cession des actions de la Société qui relèveraient du régime des plus-values à long terme de l'article 219 I a *ter* du CGI seront imputables sur les plus-values de même nature réalisées au cours de l'exercice de leur constatation ou, en cas de moins-value nette à long terme au titre de cet exercice, de l'un des dix exercices suivants. Ces moins-values ne sont pas déductibles du résultat imposable au taux normal de l'impôt sur les sociétés.

En l'absence de définition dans la réglementation en vigueur des titres de société à prépondérance immobilière au sens de l'article 219-I a ter du CGI, l'attention des investisseurs est attirée sur la possibilité que les actions de Terreis qualifient comme tels.

4.11.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

4.11.2.1 Dividendes

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège social est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 25 %, prélevée par l'établissement payeur des dividendes. La Société ne prendra pas à sa charge le montant de cette retenue à la source.

Toutefois, les actionnaires dont le siège de direction effective est situé dans un État membre de la communauté européenne peuvent, sous les conditions de l'article 119 ter du Code général des impôts, bénéficier d'une exonération de la retenue à la source.

Il est précisé que le régime d'exonération de l'article 119 ter paragraphe 2 n'est pas applicable aux distributions prélevées sur les bénéfices exonérés dans le cadre du régime SIIC.

Par ailleurs, les actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé dans un État lié à la France par une convention fiscale sont susceptibles, sous certaines conditions tenant notamment au respect de la procédure d'octroi des avantages conventionnels, de bénéficier d'une réduction partielle ou totale de la retenue à la source.

Ces actionnaires n'ont plus droit au transfert de l'avoir fiscal ou au remboursement du précompte à compter des distributions faites en 2005. Toutefois, les actionnaires personnes physiques peuvent, sous certaines conditions et sous déduction de la retenue à la source applicable, avoir droit au remboursement du crédit d'impôt de 50 % plafonné à 115 euros ou 230 euros mentionné à la section 4.11.1.1.1 ci-dessus si la convention fiscale conclue entre la France et l'État de leur résidence prévoit le transfert de l'avoir fiscal (Instructions 5 I-2-05 du 11 août 2005 et 5 I-2-06 du 12 janvier 2006). L'administration fiscale française n'a pas encore fixé les modalités pratiques de restitution de ce crédit d'impôt aux actionnaires non-résidents éligibles.

Il appartiendra aux actionnaires de la Société concernés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer si de telles dispositions conventionnelles sont susceptibles de s'appliquer à leur cas particulier et d'établir les conséquences, sur leur situation particulière, de la souscription ou de l'acquisition d'actions de la Société.

4.11.2.2 Plus-values

Sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux des actions de la Société par des personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts ou dont le siège social est situé hors de France, et dont la propriété des actions n'est pas rattachable à un établissement stable ou à une base fixe soumis à l'impôt en France, ne sont pas imposables en France dans la mesure où le cédant n'a pas détenu, directement ou indirectement, seul ou avec son groupe familial, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les actions sont cédées, à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la cession. Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'une participation excédant ou ayant excédé le seuil de 25 % au cours de la période susvisée sont soumises à l'impôt en France au taux proportionnel actuellement fixé à 16 % sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale.

4.11.2.3 Impôt de solidarité sur la fortune

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne sont pas imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune en France au titre de leurs placements financiers. Les titres de participation (c'est-à-dire les titres qui permettent d'exercer une influence dans la société émettrice et, notamment, les titres représentant 10 % au moins du capital de la société émettrice et qui ont été soit souscrits à l'émission, soit conservés pendant au moins 2 ans) ne sont pas considérés comme des placements financiers et sont donc susceptibles d'être soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune, sous réserve de l'application éventuelle des dispositions plus favorables d'une convention fiscale.

4.11.2.4 Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les titres de sociétés françaises acquises par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumis aux droits de succession ou de donation en France.

4.11.3 Autres situations

Les actionnaires soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier.

5. MODALITES DE L'OFFRE

5.1 Modalités de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Modalités de l'Offre

Préalablement à la première cotation des actions de la Société, il est prévu que la diffusion des actions offertes dans le public soit réalisée dans le cadre d'une offre globale (l'"**Offre**"), réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme, comprenant :

- un placement global (le "**Placement Global**") principalement destiné aux investisseurs institutionnels comportant un placement en France, et
- une offre au public en France, principalement destinée aux personnes physiques (l'"**Offre à Prix Ferme**").

La diffusion des actions dans le public en France aura lieu conformément aux dispositions des articles P 1.2.1 et suivants du Livre II des Règles de marché d'Euronext relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français.

La répartition des Actions Nouvelles entre l'Offre à Prix Ferme, d'une part, et le Placement Global, d'autre part, sera effectuée en fonction de la nature et de l'importance de la demande dans le respect des principes édictés par l'article 321-115 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Si la demande exprimée dans le cadre de l'OPF le permet, le nombre d'actions allouées en réponse aux ordres émis dans le cadre de l'OPF sera au moins égal à 10% du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre.

Le nombre d'actions offertes dans le cadre du Placement Global pourra être augmenté par prélèvement sur les actions offertes dans le cadre de l'OPF dans l'hypothèse où l'OPF ne serait pas entièrement couverte.

Il n'est pas prévu de traitement préférentiel pour certaines catégories d'investisseurs.

Il n'y a pas de tranche réservée aux salariés de la Société.

Calendrier indicatif :

1er décembre 2006	Visa sur le prospectus
4 décembre 2006	Communiqué de la Société annonçant l'opération Publication par Euronext Paris de l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global Ouverture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global
15 décembre 2006 à 17 heures	Clôture de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global (17h00) sauf clôture anticipée
18 décembre 2006	Communiqué de presse de la Société indiquant le résultat de l'Offre à Prix Ferme et publication par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre à Prix Ferme Première cotation des actions de la Société sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM
21 décembre 2006	Règlement-livraison des actions offertes dans le cadre de l'Offre
22 décembre 2006	Début des négociations sur le marché <i>Eurolist by Euronext</i> TM

5.1.2 Montant de l'Offre

5.1.2.1 Produit brut de l'Offre

Sur la base d'un Prix de l'Offre de 8,88 euros, le produit brut de l'Offre serait de 12.640.830,96 euros.

5.1.2.2 Produit net de l'Offre

Sur la base d'un Prix de l'Offre de 8,88 euros, le produit net de l'Offre serait de 11.890.830,96 millions d'euros.

5.1.3 Procédure et période de souscription

5.1.3.1 Caractéristiques principales de l'Offre à Prix Ferme

Durée de l'Offre à Prix Ferme

L'Offre à Prix Ferme débutera le 4 décembre 2006 et prendra fin le 15 décembre 2006 à 17 heures (heure de Paris). La date de clôture de l'Offre à Prix Ferme pourrait être modifiée (voir la section 5.3.2 de la présente note d'opération).

Nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme

Un minimum de 10 % du nombre d'Actions Nouvelles sera offert dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme.

Personnes habilitées, réception et transmission des ordres de souscription et d'achat

Les personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme sont principalement les personnes physiques de nationalité française ou résidentes en France ou ressortissantes de l'un des Etats parties à l'accord et au protocole de l'Espace Economique Européen (les "**Etats appartenant à l'EEE**"), les fonds communs de placement ou les personnes morales françaises ou ressortissantes de l'un des Etats appartenant à l'EEE qui ne sont pas, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous contrôle d'entités ou de personnes ressortissantes d'Etats autres que les Etats appartenant à l'EEE, sous réserve des stipulations figurant à la section 5.2.1 de la présente note d'opération. Les autres personnes devront s'informer sur les restrictions locales de placement comme indiqué à la section 5.2.1.2 de la présente note d'opération.

Les personnes physiques et les fonds communs de placement ne disposant pas en France d'un compte permettant la souscription ou l'acquisition d'actions dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme devront à cette fin ouvrir un tel compte auprès d'un intermédiaire financier habilité lors de la passation de leurs ordres.

Catégories d'ordres susceptibles d'être émis en réponse à l'Offre à Prix Ferme

Les personnes désireuses de participer à l'Offre à Prix Ferme devront déposer leurs ordres auprès d'un intermédiaire financier habilité en France.

Les ordres émis dans le cadre de l'OPF pourront être servis avec réduction, suivant les modalités indiquées ci-dessous.

La fraction des ordres inférieure ou égale à six cents (600) actions et la fraction des ordres supérieure à six cents (600) actions pourront chacune faire l'objet d'une réduction proportionnelle, étant précisé que la fraction des ordres inférieure ou égale à six cents (600) actions bénéficiera d'un taux de service préférentiel par rapport à la fraction des ordres supérieure à six cents (600) actions.

Les nombres définitifs d'actions affectées à l'OPF, d'une part, et au Placement Global, d'autre part, seront arrêtés dans le respect des principes édictés à l'article 321-115 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Dans le cas où l'application des modalités de réduction aboutirait à un nombre non entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier immédiatement inférieur, les actions formant rompus étant ensuite allouées selon les usages du marché.

Il est précisé que :

- un même donneur d'ordre ne pourra émettre qu'un seul ordre ; cet ordre ne pourra être dissocié entre plusieurs intermédiaires financiers et devra être confié à un seul intermédiaire financier ;
- s'agissant d'un compte joint, il ne pourra être émis qu'un maximum de deux ordres,
- le montant de chaque ordre ne pourra porter sur un nombre d'actions représentant plus de 20 % du nombre d'actions offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme,
- au cas où l'application du ou des taux de réduction n'aboutirait pas à l'attribution d'un nombre entier d'actions, ce nombre serait arrondi au nombre entier inférieur,
- les ordres seront exprimés en nombre d'actions, au Prix de l'Offre,
- les ordres seront, même en cas de réduction, irrévocables, sous réserve des indications mentionnées au paragraphe « **Résultat de l'Offre à Prix Ferme et modalités d'allocation** » ci-dessous et aux sections 5.1.4 et 5.3.2.

Les intermédiaires financiers habilités en France transmettront à Euronext Paris les ordres, selon le calendrier et les modalités précisés dans l'avis d'ouverture de l'Offre à Prix Ferme qui sera publié par Euronext Paris.

Résultat de l'Offre à Prix Ferme

Le résultat de l'Offre à Prix Ferme fera l'objet d'un avis qui devrait être publié par Euronext Paris le 18 décembre 2006 et d'un communiqué de presse diffusé par la Société.

Cet avis et ce communiqué préciseront le taux de réduction éventuellement appliqué aux ordres.

5.1.3.2 Caractéristiques principales du Placement Global

Durée du Placement Global

Le Placement Global débutera le 4 décembre 2006 et prendra fin le 15 décembre 2006 à 17 heures (heure de Paris). En cas de prorogation de la date de clôture de l'Offre à Prix Ferme, la date de clôture du Placement Global pourra être prorogée corrélativement.

Le Placement Global pourra être clos par anticipation sans préavis (voir la section 5.3.2 de la présente note d'opération).

Personnes habilitées à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global

En France, toute personne physique ou morale est habilitée à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global ; toutefois, il est usuel que les personnes physiques émettent leurs ordres dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme. A l'étranger, seuls les investisseurs institutionnels sont habilités à émettre des ordres dans le cadre du Placement Global.

Ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global

Les ordres seront exprimés en nombre d'actions ou en montant demandés.

Réception et transmission des ordres susceptibles d'être émis dans le cadre du Placement Global

Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par Invest Securities, au plus tard le 15 décembre 2006 à 17 heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée.

Ils pourront faire l'objet d'une réduction totale ou partielle.

Résultat du Placement Global

Le résultat du Placement Global fera l'objet d'un avis qui devrait être publié par Euronext Paris le 18 décembre 2006, sauf clôture anticipée.

5.1.4 Révocation de l'Offre

L'Offre et l'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'Offre sont assujetties à la condition que le certificat du dépositaire des fonds relatif aux Actions Nouvelles soit émis.

En conséquence, en cas de défaut d'émission du certificat du dépositaire des fonds, les ordres de souscription, l'Offre et l'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'Offre seraient rétroactivement annulés. Toutes les négociations des actions intervenues avant la date du règlement-livraison seraient nulles et non avenues et devraient être dénouées de façon rétroactive. En conséquence :

- l'Offre à Prix Ferme et le Placement Global ainsi que l'ensemble des ordres de souscription passés à ce titre, seraient nuls et non avenues de façon rétroactive ;
- l'ensemble des négociations d'actions intervenues avant la date de règlement-livraison seraient nulles et non avenues et devraient être dénouées de façon rétroactive, chaque investisseur faisant son affaire personnelle du manque à gagner et des coûts résultant, le cas échéant, d'une telle annulation.

En cas de résiliation du contrat de placement par l'Etablissement Introduteur et/ou le Placeur, la Société informera sans délai Euronext Paris qui publiera un avis.

Par ailleurs, si le montant des souscriptions est inférieur à 75% du montant proposé dans le cadre de l'OPF et du placement Global, l'opération sera annulée ou reportée.

5.1.5 Réduction des ordres

Voir la section 5.1.3 de la présente note d'opération pour une description de la réduction des ordres émis dans le cadre de l'Offre.

5.1.6 Révocation des ordres

Voir la section 5.1.4 de la présente note d'opération pour une description de la révocation des ordres émis dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme.

5.1.7 Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles

Le prix des Actions Nouvelles devra être versé comptant par les donneurs d'ordre à la date prévue pour le règlement-livraison de l'Offre, soit le 21 décembre 2006.

Les actions seront inscrites en compte à partir de la date de règlement-livraison, soit à partir du 21 décembre 2006, date à laquelle interviendra également le versement à la Société du produit de l'émission des actions objet de l'Offre.

5.1.8 Publication des résultats de l'Offre

Les modalités définitives de l'Offre à Prix Ferme et du Placement Global feront l'objet d'un communiqué de presse diffusé par la Société et d'un avis d'Euronext Paris prévus le 18 décembre 2006, sauf clôture anticipée (voir la section 5.3.2 pour de plus amples détails sur la procédure de modification des paramètres de l'Offre).

5.1.9 Droits préférentiels de souscription

L'augmentation de capital réalisée dans le cadre de l'Offre est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription (voir section 4.6.1 de la présente note d'opération).

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels

5.2.1.1 Catégories d'investisseurs potentiels et pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre, réalisée sous la forme d'une offre à prix ferme, comprend :

- un Placement Global principalement destiné aux investisseurs institutionnels comportant un placement en France, et
- une offre au public, en France, principalement destinée aux personnes physiques.

5.2.1.2 Restrictions applicables à l'Offre

La diffusion de la présente note d'opération, du Document de Base et l'offre ou la vente ou la souscription des actions de la Société peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession de la présente note d'opération, du Document de Base ou de tout autre document établi dans le cadre de l'Offre doivent s'informer des éventuelles restrictions découlant de la réglementation locale et s'y conformer.

Toute personne recevant la présente note d'opération, le Document de Base ou tout autre document établi dans le cadre de l'Offre ne doivent les distribuer ou les faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et règlements qui y sont applicables. Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ces documents dans de tels pays doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations de la présente section.

La présente note d'opération, le Document de Base ou tout autre document établi dans le cadre de l'Offre ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation d'une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation serait illégale. L'Offre n'a fait l'objet d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France.

Le Teneur de Livre n'offrira les actions à la vente qu'en conformité avec les lois et règlements en vigueur dans tout pays où il fera une telle offre de vente. Dans les limites arrêtées par les lois et règlements en vigueur, ni la Société ni les Actionnaires Cédants n'encourent de responsabilité du fait du non-respect par le Teneur de Livre de ces lois et règlements.

Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Les actions de Terreïs n'ont pas été enregistrées et la Société n'a pas l'intention de les enregistrer au titre du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le "**Securities Act**") et ne peuvent en conséquence être ni offertes ni vendues ni livrées sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, ou pour le compte ou au profit de "*U.S. persons*" sauf dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une exemption d'enregistrement prévue par le Securities Act ; aucun effort de vente dirigé vers les Etats-Unis d'Amérique ne pourra être entrepris par quiconque. Le Document de Base, la présente note d'opération ou tout autre document établi dans le cadre de l'Offre ne doivent pas être distribués aux Etats-Unis d'Amérique.

Restrictions concernant les Etats de l'Espace Economique Européen (autres que la France)

Les actions de Terreïs n'ont pas été et ne seront pas offertes au public dans les différents Etats membres de l'Espace Economique Européen ayant transposé la Directive 2003/71/CE, dite « **Directive Prospectus** », préalablement à l'admission desdites actions sur l'*Eurolist by Euronext*, à l'exception des offres réalisées dans ces Etats membres (a) auprès des personnes morales autorisées ou agréées pour opérer sur les marchés financiers ou, à défaut, des personnes morales dont l'objet social consiste exclusivement à investir dans des valeurs mobilières ; (b) auprès des personnes morales remplissant au moins deux des trois conditions suivantes : (1) un effectif moyen d'au moins 250 salariés lors du dernier exercice ; (2) un bilan social supérieur à 43.000.000 euros, et (3) un chiffre d'affaires annuel net supérieur à 50 000 000 euros, tel qu'indiqué dans les derniers comptes sociaux ou consolidés annuels de la société, ou (c) dans tous les autres cas où la publication d'un prospectus n'est pas requise au titre des dispositions de l'article 3 de la Directive Prospectus.

Pour les besoins de la présente restriction, la notion d'« offre au public d'actions de Terreïs » dans chacun des Etats membres de l'Espace Economique Européen ayant transposé la Directive Prospectus se définit comme toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les actions qui seront offertes, de manière à permettre à un investisseur d'acquérir ou de souscrire ces actions. La notion d'« offre au public » d'actions recouvre également, pour les besoins de la présente restriction, toute transposition de cette notion en droit national par un des Etats membres de l'Espace Economique Européen.

Restrictions concernant le Royaume-Uni

Le Teneur de Livre reconnaît et garantit :

- (a) qu'il a respecté et respectera l'ensemble des dispositions du Financial Services and Markets Act 2000 (le "FSMA") applicables à tout ce qui a été ou sera entrepris relativement aux actions Terreïs, que ce soit au Royaume-Uni, à partir du Royaume-Uni ou dans toute autre circonstance impliquant le Royaume-Uni ; et
- (b) qu'il n'a pas communiqué ou fait communiquer, et ne communiquera ni ne fera communiquer une quelconque invitation ou incitation à se livrer à une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) reçue par lui et relative à l'émission ou la cession des actions Terreïs, sauf dans les circonstances dans lesquelles l'article 21(1) du FSMA ne s'applique pas à Terreïs.

5.2.2 Intention de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque qui entendrait prendre une souscription de plus de 5 %

La Société n'a pas connaissance d'intention de souscription des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque qui entendrait prendre une souscription de plus de 5 %.

5.2.3 Information pré-allocation

Voir section 5.1.3 de la présente note d'opération.

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme, les investisseurs seront informés de leurs allocations par leur intermédiaire financier. Dans le cadre du Placement Global, les investisseurs seront informés de leurs allocations par Invest Securities.

5.3 Fixation du prix

5.3.1 Prix auquel des actions nouvelles sont offertes

Le prix des actions offertes dans le cadre de l'Offre à Prix Ferme et le prix des actions offertes dans le cadre du Placement Global (le "**Prix de l'Offre**") a été fixé par le conseil d'administration de la Société le 1^{er} décembre 2006 à 8,88 euros. Sur la base du Prix de l'Offre, la capitalisation boursière de la Société s'établirait à 32.259.805,70 euros avant augmentation de capital.

5.3.2 Eléments d'appréciation du prix

Le prix proposé peut être apprécié au regard des éléments et résultats obtenus par application de la méthode de l'Actif Net Réévalué et la méthode des comparables boursiers.

5.3.2.1 Méthodes retenues

Actif Net Réévalué

L'actif net réévalué (l'"ANR") est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation malgré son caractère statique (absence de prise en compte des potentiels d'évolution future de la Société).

L'ANR est calculé par revalorisation à des prix de marché de l'ensemble des actifs et des passifs.

Le patrimoine a fait l'objet d'une expertise des valeurs vénale par l'expert indépendant Atis Real qui conclut à une valeur de 82,9 M€ hors taxes ou hors droits pour le périmètre détenu au 30 juin 2006. Les immeubles d'Antony (35,4 M€) et Oloron (0,2 M€) sont soumis au régime de la TVA. Le patrimoine soumis au régime des droits est donc de 47,3 M€, soit, au taux de 6,2 % retenu par l'expert, des droits de 2,9 M€, soit une valeur du patrimoine droits compris de 85,8 M€

L'ANR est mesuré soit en valeur de reconstitution (droits compris, avant impôt sur les plus-values latentes) soit en valeur de liquidation (hors droits, après impôt). L'impôt sur les sociétés disparaissant dans le régime SIIC, l'écart entre les deux valeurs n'est plus constitué que des droits. On notera le poids de l'immeuble d'Antony (35,4 M€ soit 43 % de la valeur des actifs et 48 % de l'ANR) actuellement sous le régime de la TVA

et qui passera sous le régime des droits en 2010. Il y aura alors un recul potentiel de la valeur hors droits de 2 M€ ou 3 % de l'ANR hors droits actuel.

En M€	HD	DC
Actif net comptable 30/6/2006	30,4	30,4
VNC des immeubles	82,6	82,6
VV des immeubles	82,9	85,8
ANR au 30/6/2006	30,7	33,6
Réévaluation S2 2006	3,0%	2,5
CAF S2 2006	1,3	1,3
Apports pré-introduction (ORA)	25,0	25,0
Augmentation de capital IPO	12,6	12,6
Frais introduction	-0,7	-0,7
Prov. pour exit tax	0,0	0,0
ANR valeur 31/12/2006	71,4	74,4
Nombre d'actions dilué après intro.	7 871 693	7 871 693
En €/action	HD	DC
ANR valeur 31/12/2006	9,07	9,45

Le point de départ du calcul de l'ANR est constitué des comptes pro forma au 30 juin 2006, déjà dressés sous l'hypothèse d'une option pour le régime SIIC. Compte tenu de la date récente des acquisitions ou des apports, la plus-value latente est modique et l'*exit tax* est, en conséquence, mineure, à 1,41 M€. Elle a déjà été soustraite aux fonds propres dans les comptes pro forma au 30 juin 2006. Le profit du second semestre est supposé égal à celui du premier mais en retirant l'impôt puisque l'effet du régime SIIC ne sera réel qu'en 2007.

L'ANR prime sur toutes les autres méthodes de valorisation dans la mesure où la particularité de Terreis est de détenir un montant de trésorerie très important par rapport à sa taille. L'ANR de 74,4 M€ (droits compris, valeur 31 décembre 2006) peut être décomposé :

- d'une part, en un patrimoine d'environ 88 M€ financé par une dette brute de 50 M€, soit un ANR de 38 M€,
- d'autre part en une trésorerie de 36 M€.

On peut donc considérer que l'entreprise introduite est composée de liquidités environ de 50 % de sa valeur. Dans ces conditions, l'actif net réévalué constitue de loin le premier élément de valorisation. Toutes les autres approches fondées sur la rentabilité reposent largement sur la réalisation d'hypothèses d'investissement qui peuvent être sensiblement modifiées par les obstacles ou les opportunités du marché immobilier. Enfin, on notera que la moitié du capital avant introduction aura été souscrit fin 2006 par Jacky Lorenzetti sous forme d'ORA sur la base d'une valeur de 8,88 € par action.

Les cours des foncières françaises de petite taille (capitalisation de 50 à 70 M€) telles que Peref, SFPI, Züblin Immobilière, voire Vectrane jusqu'il y a peu, font ressortir une valorisation proche de leur actif net réévalué de remplacement estimé pour la fin 2006, voire une décote. Parallèlement, les grandes foncières affichent des primes très significatives par rapport à ce même ANR. Cet écart de valorisation s'inscrit dans une conjoncture boursière où les petites capitalisations sont moins appréciées. L'indice Small 90 affiche un repli de 10,2 % sur son sommet de mai 2006 alors que le CAC 40 a depuis battu un nouveau record annuel.

Le multiple de capitalisation de la CAF varie de 11 à 13 fois les résultats 2006 pour des foncières récentes (Vectrane, Foncière des Murs) à 20 fois en moyenne pour les grandes capitalisations.

Au total, la fourchette pouvant déterminer l'objectif de cours semble étroite :

1° Une prime significative sur l'ANR semble difficile à supposer pour une petite société (à l'échelle boursière),

2° Une décote marquée sur cet ANR paraît également peu probable compte tenu de la rentabilité correcte de l'ANR avec le seul patrimoine existant.

Une cotation à l'ANR de remplacement ferait ressortir les ratios suivants :

Valorisation	2007	2008	2009	2010	2011
Cours (€) :	9,45 €	Capitalisation boursière (M€) :			
P/ANR de remplacement	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71
P/ANR de liquidation	0,98	0,93	0,87	0,81	0,76
P/CAF	13,9	12,1	11,2	10,8	10,3
Rendement	3,92%	4,34%	4,76%	5,19%	5,61%

Ces ratios sont cohérents avec ceux du secteur, voire inférieurs à partir de 2008.

En souscrivant à l'ANR de remplacement après exit tax du régime SIIC en valeur du 31 décembre 2006 (9,45 €/action) et en revendant à la valeur du même ANR cinq ans plus tard, l'actionnaire obtiendrait une rentabilité de 11,5 % par an. Cet ANR 2011 est calculé à rendement locatif constant. La valeur des immeubles est donc supposée avoir progressé comme les loyers (1,7 %/an) sur la période.

L'ANR par action au 30 juin 2006 d'un montant de 9,26 euros, fait apparaître une décote de 0,38 euros par action par rapport au Prix de l'Offre, d'un montant de 8,88 euros.

5.3.2.2 Méthodes de valorisation non retenues

La Société ne communiquant pas de prévisions de cash flows, de résultats ou de dividendes, les méthodes de valorisation utilisant ces indicateurs (actualisation des cash flows libres futurs, multiples boursiers prospectifs, actualisation de flux futurs de dividendes) ne sont pas retenues.

5.3.3 Publicité des modifications des paramètres de l'Offre

Les modalités de l'Offre devraient être portées à la connaissance du public le 4 décembre 2006 au moyen d'un avis diffusé par Euronext Paris et d'un communiqué diffusé par la Société.

5.3.4 Restriction ou suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Les actions offertes sont composées des Actions Nouvelles. Les Actions Nouvelles sont émises en vertu de la cinquième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 29 septembre 2006 autorisant une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne (voir section 4.6.1 de la présente note d'opération).

5.3.5 Disparité de prix

Le 29 septembre 2006, le capital de la société a été augmenté d'un montant nominal de 263.286,10 euros par voie d'émission de 2.632.861 actions nouvelles d'une valeur nominale de 0,10 euros chacune. Le prix d'émission desdites actions, émises en rémunération des apports tels que décrits au paragraphe 5.1.5.2 du Document de Base a été fixé à 8,88 €, faisant apparaître une décote de 0% par rapport au Prix de l'Offre.

Le 29 septembre 2006, 2.815.315 obligations remboursables en actions ont été émises pour un prix global d'émission de vingt cinq millions d'euros, soit un prix unitaire de 8,88 €, faisant apparaître une décote de 0% par rapport au Prix de l'Offre.

En outre, le 30 octobre 2006, le Directoire de la société FONCIA Groupe a décidé la distribution aux actionnaires d'un acompte sur dividende de 0,27 € par action, en offrant aux actionnaires une option pour le paiement du dividende en actions de la Société. Les actionnaires de FONCIA Groupe disposeront d'une option pour le paiement en nature de cet acompte par voie d'attribution d'actions de la Société détenues par FONCIA GROUPE, sur la base d'une valeur unitaire de l'action TERREIS de 8,88 €, faisant apparaître une décote de 0% par rapport au Prix de l'Offre. Cette option sera proposée aux actionnaires de FONCIA Groupe à compter de l'obtention du visa sur le prospectus de la Société.

Le tableau ci-dessous résume les caractéristiques des opérations réalisées par la Société décrites ci-dessus :

Date	Opération	Nombre d'actions ou valeurs mobilières émises	Valeur nominale par action ou valeurs mobilières (en euros) et prix d'émission	Montant nominal de la variation du capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital social (en euros)	Nombre cumulé d'actions
29 septembre 2006	Opérations d'apports et augmentation corrélative de capital	2.632.861	0,10 € (valeur nominale) 8,88 € (prix d'émission)	263.286,10 €	23.116.666,22 €	363.286,10 €	3.632.861
29 septembre 2006	Emission d'obligations remboursables en actions	2.815.315	8,88 € (prix d'émission)	0	0	363.286,10 €	3.632.861

5.4 Placement et garantie

5.4.1 Coordonnées du Chef de File – Etablissement Introduceur

Banque Palatine : 52, avenue Hoche, 75382 Paris.

5.4.2 Coordonnées du Teneur de Livre

Invest Securities : 126, rue de Réaumur, 75002 Paris.

5.4.1 Coordonnées des intermédiaires chargés du service financier et des dépositaires dans chaque pays concerné

Le service des titres et le service financier des actions de la Société sont assurés par Caceis Corporate Trust, 14, rue Rouget de Lisle 92130 Issy-les-Moulineaux.

5.4.2 Garantie

La souscription des actions nouvelles ne fait l'objet d'aucune garantie. Sa réalisation est par conséquent soumise à la souscription de 75% des actions offertes..

6. ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

L'admission de l'ensemble des actions de la Société, y compris les Actions Nouvelles, sur l'*Eurolist by Euronext*TM (compartiment C) a été demandée.

Les conditions de cotation de l'ensemble des actions objet de l'Offre seront fixées dans un avis d'Euronext Paris à paraître au plus tard le jour de première cotation de ces actions, soit le 18 décembre 2006.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

6.2 Place de cotation

A la date du présent prospectus, les actions de la Société ne sont admises aux négociations sur aucun marché réglementé.

6.3 Offre concomitante d'actions de la Société

A la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre offre que celle qui est l'objet de la présente note d'opération.

6.4 Contrat de liquidité sur les actions de la Société

N/A

6.5 Acquisition par la Société de ses propres actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société, réunie le 29 septembre 2006, a autorisé, sous la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur l'*Eurolist by Euronext*TM, 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'AMF.

A la date de visa du présent prospectus, aucun programme de rachat des actions de la Société n'a été mis en œuvre.

7. ENGAGEMENT DE CONSERVATION

7.1 Participation de Foncia Groupe

A la date de visa du présent prospectus, FONCIA Groupe détient 999.200 actions de Terreïs.

7.2 Engagement de conservation et d'abstention

N/A

7.3 Engagement d'abstention de la Société

N/A

8. DEPENSES LIEES A L'OFFRE

Sur la base du Prix de l'Offre, soit 8,88 euros, le produit brut de l'émission des Actions Nouvelles sera égal à 12.640.830,96 euros.

Sur la base du Prix de l'Offre, soit 8,88 euros, la rémunération globale des intermédiaires financiers est estimée à un montant maximum d'environ 450.000 euros.

Les frais juridiques et administratifs à la charge de la Société sont estimés à un montant maximum d'environ 300.000 euros.

Les frais à la charge de la Société seront comptabilisés en charge.

Sur la base du Prix de l'Offre, soit 8,88 euros, le produit net de l'émission des Actions Nouvelles pour la Société est estimé à environ 11.890.830,96 euros.

9. DILUTION

9.1 Impact de l'Offre sur les capitaux propres de la Société

Sur la base des capitaux propres consolidé pro forma (normes IFRS) au 30 juin 2006 et du nombre d'actions composant le capital social pro forma à cette date, après prise en compte de la modification du nominal et des opérations d'apport intervenues le 29 mars 2006, les capitaux propres de la Société par action, avant et après l'Offre, s'établiraient comme suit sur la base du Prix de l'Offre, soit 8,88 euros :

	Au 30/06/2006 pro forma	Après émission des Actions Nouvelles	Après remboursement des ORAs
Capitaux propres de la Société (K€)	30.429	43.070	68.070
Nombre d'actions existantes	3.632.861	5.056.378	7.871.693
Capitaux propres de la Société par action (en euros)	8,376	8,518	8,647

Hors frais liés à l'opération comptabilisés en charge

9.2 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre

9.2.1 Incidence sur la participation dans le capital d'un actionnaire

Un actionnaire qui détiendrait, à la date de la présente note d'opération, 1 % du capital (soit 3.633 actions) de la Société détiendrait :

- 0,07 % du capital de la Société après émission des Actions Nouvelles,
- 0,05 % du capital de la Société après émission des Actions Nouvelles, et remboursement en actions des ORAs.

9.2.2 Incidence sur la répartition du capital et des droits de vote de la Société

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société postérieurement à la réalisation des opérations d'apports, intervenues le 29 septembre 2006 et décrites au paragraphe 5.1.2.5 du Document de Base, sans qu'il soit pris en compte la réalisation des opérations décrites dans la présente note d'opération :

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>
FONCIA Groupe	999.200	27,50%	999.200	27,50%
Monsieur Jacky Lorenzetti	636.949	17,53%	636.949	17,53%
Madame Françoise Lorenzetti	298.766 <i>469.600 (usufruit)</i>	8,22%	298.766	8,22%
Monsieur Jacques Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299	6,40%
Madame Bathilde Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%
Melle Manon Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%
Madame Emilie Paris	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	6,40%	232.299	6,40%
Monsieur Jacques Ferran	157.532	4,33%	157.532	4,33%

Foncière Floquet	108.141	2,98%	108.141	2,98%
SCI Jouer	32.677	0,88%	32.677	0,88%
SEIP	400	0,01%	400	0,01%
François Lepicard	400	0,01%	400	0,01%
<i>Total des actions détenues en usufruit et nue-propriété</i>	<i>469.600</i>	<i>12,93%</i>	<i>469.600</i>	<i>12,93%</i>
<i>Total des actions détenues par la famille Lorenzetti</i>	<i>2.334.511</i>	<i>88,67%</i>	<i>2.334.511</i>	<i>88,67%</i>
Total	3.632.861	100%	3.632.861	100%

Si toutes les opérations décrites dans la présente note d'opération étaient effectivement réalisées, la répartition du capital social de la Société devrait être modifiée comme suit :

Actionnaires	Capital		Droits de vote	
	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Nombre d'actions détenues</i>	<i>Pourcentage</i>
Public	1.423.517	18,08%	1.423.517	18,08%
Actionnariat FONCIA Groupe*	999.200	12,69%	999.200	12,69%
Monsieur Jacky Lorenzetti	636.949	8,09%	636.949	8,09%
Madame Françoise Lorenzetti	298.766 <i>469.600 (usufruit)</i>	3,80%	298.766	3,80%
Monsieur Jacques Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299	4,44%
Madame Bathilde Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%
Melle Manon Lorenzetti	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%
Madame Emilie Paris	232.299 <i>117.400 (nu-propriété)</i>	4,44%	232.299	4,44%
Monsieur Jacques Ferran	157.532	2,00%	157.532	2,00%
Foncière Floquet	108.141	1,37%	108.141	1,37%
SCI Jouer	32.677	0,42%	32.677	0,42%
SEIP	2.815.715	35,77%	2.815.715	35,77%
François Lepicard	400	0,01%	400	0,01%

Total des actions détenues en usufruit et nue-propriété	469.600		469.600	
Total des actions détenues par la famille Lorenzetti	5.149.826	65,42%	5.149.826	65,42%
Total	7.871.693	100%	7.871.693	100%

*L'actionnariat FONCIA Groupe désigne l'ensemble des actions qui seront notamment détenues par les actionnaires de FONCIA Groupe ayant exercé l'option pour le paiement en nature d'un acompte sur dividendes dans les conditions décrites au paragraphe 21.2.6 du Document de Base – "Information 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 sur option". -Les membres de la famille Lorenzetti actionnaires de FONCIA Groupe et la société SEIP opteront, dans le cadre de l'option pour le paiement d'un acompte sur dividendes en actions de la Société, dans les conditions décrites au paragraphe 21.2.6 du Document de Base – "Information 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 sur option".

Les actionnaires de FONCIA Groupe disposent en effet d'une option pour le paiement en nature d'un acompte sur dividende par voie d'attribution d'actions de la Société détenues par FONCIA GROUPE, sur la base d'une valeur unitaire de l'action TERREÏS de 8,88 €, correspondant à celle retenue dans le cadre de l'opération d'apports de biens immobiliers et de parts de Sociétés civiles immobilières à TERREÏS, soit à raison de une (1) action TERREÏS pour trente trois (33) actions FONCIA Groupe.

Sur la base d'un nombre d'actions ayant droit aux dividendes s'établissant au 30 octobre 2006 à 32.938.112, la distribution de l'acompte correspond à un montant global de distribution de 8.893.290,24 euros.

Les actionnaires ne pourront opter pour ce paiement en nature qu'à raison d'un nombre entier d'actions leur appartenant au moins égal à trente trois (33) ou à un multiple de ce nombre ; le paiement de la quote-part de dividende attachée aux actions FONCIA Groupe pour lesquelles les actionnaires n'auront pas opté pour un paiement en actions Terreïs ou qui ne donneront pas droit à des actions Terreïs du fait de la parité retenue de une (1) action Terreïs pour trente trois (33) actions FONCIA Groupe, s'effectuant automatiquement en numéraire.

Une fois le visa sur le prospectus de la Société délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, des lettres relatives à l'option pour le paiement de l'acompte sur dividendes et informant les actionnaires de l'admission future des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris seront envoyées à chaque actionnaire de FONCIA Groupe, pour ceux inscrits au nominatif, et aux intermédiaires financiers, pour les actionnaires au porteur de FONCIA Groupe.

La période d'option s'ouvrira alors à compter de l'envoi de ces lettres et prendra fin avant la clôture de l'offre.

L'acompte sur dividende sera payable à compter du jour suivant celui de la première cotation de la Société sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris et au plus tard le 2 janvier 2007.

La validité de l'option pour le paiement du dividende en actions TERREÏS est subordonnée à la condition suspensive de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris.

Le montant de l'acompte sur dividende revenant aux actionnaires de FONCIA Groupe leur sera versé en numéraire dans les situations suivantes :

- à défaut pour eux d'avoir opté pour l'attribution d'actions TERREÏS dans le délai imparti à cet effet ;
- à défaut d'admission des actions TERREÏS sur le marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris ;
- en cas d'option pour l'attribution d'actions TERREÏS, à raison des actions TERREÏS correspondant à un nombre inférieur à TRENTÉ TROIS (33).

10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'Offre

Non applicable.

10.2 Autres informations vérifiées par les commissaires aux comptes

Néant.

10.3 Rapport d'expert

Voir section 23 du Document de Base.

10.4 Information provenant d'un tiers

Non applicable.

11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT L'EMETTEUR

- FONCIA Groupe a indiqué qu'elle prendrait les mesures nécessaires pour ne plus détenir aucune action de la Société au 31 décembre 2006.