



**Société Anonyme au capital de 75.779.250 €
Siège Social : 29 rue Marbeuf
75008 Paris**

431 413 673 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2012

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Titre I. Rapport semestriel d'activité | 3 |
| I. Evénements significatifs intervenus au cours du semestre | 3 |
| II. Commentaires sur les résultats | 3 |
| III. Perspectives | 4 |
| IV. Evénements postérieurs à la clôture des comptes | 4 |
| V. Opérations avec les parties liées | 4 |
| Titre II. Comptes consolidés au 30 juin 2012 | 5 |
| I. Etat de résultat consolidé | 5 |
| A. Compte de résultat consolidé | 5 |
| B. Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres..... | 6 |
| II. Bilan consolidé | 7 |
| III. Tableau de flux de trésorerie consolidé | 8 |
| IV. Tableau de variation des capitaux propres consolidés | 9 |
| V. Annexe aux états financiers consolidés | 10 |
| I. Principes comptables | 10 |
| A. Textes appliqués | 10 |
| B. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations..... | 10 |
| C. Méthodes de consolidation..... | 11 |
| D. Informations sectorielles..... | 11 |
| E. Regroupement d'entreprises | 11 |
| F. Immobilisations incorporelles..... | 11 |
| G. Immeubles de placement | 12 |
| H. Actifs destinés à être cédés..... | 13 |
| I. Créances clients..... | 13 |
| J. Trésorerie et équivalents | 13 |
| K. Chiffre d'affaires | 13 |
| L. Résultat par action | 13 |
| M. Impôt sur les bénéfices | 13 |
| N. Provisions | 14 |
| O. Plans d'options de souscription d'actions Terreïs | 14 |
| P. Emprunts bancaires et instruments financiers | 15 |
| Q. Définition de l'activité courante du groupe | 15 |
| II. Evènements significatifs de l'exercice | 15 |
| III. Périmètre de consolidation | 15 |
| IV. Notes au compte de résultat consolidé | 16 |
| Note 1. Chiffre d'affaires par nature et zone géographique | 16 |
| Note 2. Charges locatives..... | 16 |
| Note 3. Honoraires de gérance et location | 16 |
| Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation | 16 |
| Note 5. Charges externes | 17 |
| Note 6. Plus ou moins value sur actifs cédés..... | 17 |
| Note 7. Impôt sur les sociétés..... | 17 |
| Note 8. Résultat net par action..... | 18 |
| V. Notes au bilan consolidé | 18 |
| Note 9. Tableau de variation des immobilisations incorporelles | 18 |
| Note 10. Tableau de variation des immeubles de placement | 18 |
| Note 11. Autres actifs non courants..... | 18 |
| Note 12. Actifs destinés à être cédés..... | 19 |
| Note 13. Clients..... | 19 |
| Note 14. Autres actifs courants..... | 19 |
| Note 15. Actions ordinaires et actions auto-détenues | 19 |
| Note 16. Endettement net..... | 20 |
| Note 17. Impôt de sortie (« Exit Tax »)..... | 20 |
| Note 18. Autres passifs courants | 21 |
| VI. Engagements hors bilan | 21 |
| VII. Evènements postérieurs au 30 juin 2012 | 22 |
| VIII. Parties liées | 22 |
| IX. Détermination du cash flow net par action | 22 |
| Titre III. Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle | 23 |
| Titre IV. Déclaration du responsable du rapport financier semestriel | 24 |

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

L'année 2011 avait été marquée par trois faits majeurs pour le développement de TERREÏS : la fusion avec la société Avenir Investissement, l'augmentation de capital de 96,3 M€ et l'acquisition d'actifs essentiellement Parisien pour 345 M€

Le premier semestre 2012 a été consacré :

- à la consolidation de la forte croissance de ces deux dernières années, tout en restant à l'affut des opportunités que pourrait offrir le marché parisien. Ainsi TERREÏS s'est concentrée sur l'optimisation des biens acquis en restructurant deux actifs acquis en 2011 (Anjou et Volney) qui contribueront ainsi rapidement à l'augmentation des revenus locatifs.
- A la poursuite de sa stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureaux parisiens en initiant la cession de son patrimoine de province et en maintenant sa politique de cessions d'actifs résidentiels.

II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Le conseil d'administration de TERREÏS a arrêté les comptes consolidés, revus par les Commissaires aux Comptes, pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2012.

| (en M€) | 1er semestre 2012 | 1er semestre 2011 | Var. (%) |
|--|----------------------|----------------------|-------------|
| Revenus locatifs | 28,5 | 18,3 | +55,9% |
| Résultat opérationnel courant (avant cessions) | 14,7 | 8,8 | +67,6% |
| Résultat opérationnel courant (après cessions) | 26,2 | 14,0 | +87,4% |
| Capacité d'autofinancement (avant cessions) | 14,6 | 9,4 | +55,4% |
| Capacité d'autofinancement (après cessions) | 30,0 | 17,5 | +71,1% |
| Résultat net part du groupe | 15,0 | 7,5 | +101,1% |
| Acompte sur dividende (€/action) | 0,30 | 0,27 € | +11.1% |

Au 1^{er} semestre 2012, les revenus locatifs de TERREÏS s'élèvent à 28,5 M€, en progression de 56% par rapport au 1^{er} semestre 2011. Après retraitement des acquisitions et cessions réalisées en 2011, la croissance organique du groupe s'établit à +6,1%.

La gestion rigoureuse des charges dans le contexte de croissance de l'activité a permis de dégager un résultat opérationnel courant de 14,7 M€, en progression de près de 68% par rapport à la même période de 2011. L'EBITDA (résultat opérationnel courant avant amortissement et provision) s'élève à 25,2 M€ soit une marge EBITDA / Revenus locatifs de 88 % contre 85 % au 30 juin 2011.

Dans le cadre de la politique d'arbitrage de TERREÏS visant à se concentrer sur le patrimoine de bureaux et de commerces sur Paris et la très proche région parisienne, le lancement du programme de cession du patrimoine en province et la poursuite des cessions d'actifs résidentiels au fil des libérations ont généré sur le 1^{er} semestre 2012 des plus-values comptables pour un montant de 11,5 M€, à comparer à 5,1 M€ sur le 1^{er} semestre 2011.

Après prise en compte de ces plus-values, le résultat opérationnel s'établit à 26,2 M€, en hausse de près de 88% par rapport au 1^{er} semestre 2011.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 11,1 M€, à comparer à 6,3 M€ au 1^{er} semestre 2011. Le résultat net s'établit à 15,1 M€, soit un doublement par rapport au 1^{er} semestre 2011. Hors marge sur cessions d'actifs nette d'impôts, il s'établit à 3,6 M€, à comparer à 2,4 M€ sur la même période de 2011.

La capacité d'autofinancement avant cessions progresse de 55,4% et s'établit à 14,6 M€. Post-cessions, elle s'élève à 30,0 M€ (1,19 euro par action), à comparer à 17,5 M€ au 1^{er} semestre 2011, soit 0,69 euro par action.

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 | Variation % |
|--|----------------|---------------|--------------|
| Total des loyers | 28 508 | 18 288 | 55,9% |
| Charges locatives refacturées | 4 735 | 3 278 | |
| - Charges locatives réelles | -5 666 | -4 128 | |
| Charges locatives supportées | -932 | -850 | |
| <i>Taux de récupération</i> | 83,56% | 79,41% | |
| Honoraires de gérance et de location | -1 030 | -472 | |
| Charges de personnel | -475 | -414 | |
| Charges externes | -662 | -906 | |
| Impôts et taxes | -158 | -158 | |
| Autres produits et charges d'exploitation | -46 | -1 | |
| EBITDA courant | 25 206 | 15 487 | 62,8% |
| <i>Marge EBITDA courant</i> | 88,42% | 84,69% | |
| Dotations aux amortissements et provisions | -10 458 | -6 686 | |
| Résultat opérationnel courant | 14 748 | 8 802 | 67,6% |
| Plus ou moins value sur actifs cédés | 11 451 | 5 106 | |
| Autres produits et charges opérationnels | 28 | 86 | |
| Résultat opérationnel | 26 227 | 13 994 | 87,4% |
| Coût de l'endettement financier | -11 068 | -6 341 | |
| Charge d'impôt | -105 | -189 | |
| Résultat net | 15 054 | 7 464 | |

Au 30 juin 2012, les capitaux propres consolidés de TERREÏS s'élèvent à 237,5 M€ et la dette financière nette à 506,5 M€. Les emprunts sont constitués à plus de 85% par des emprunts amortissables avec une maturité moyenne de 13 années. Ils sont pour la quasi-totalité à taux fixes.

Au 30 juin 2012, le ratio Loan to Value (ratio dette financière nette / valeur des actifs) s'établit à 47%. TERREÏS continue ainsi à disposer d'une structure financière saine qui lui permet de rester à l'affût des opportunités que le marché parisien pourrait lui offrir.

III. PERSPECTIVES

TERREÏS confirme ses perspectives pour l'exercice 2012, à savoir une croissance des loyers supérieure à 35% et le recentrage progressif de son patrimoine vers de l'immobilier tertiaire parisien.

Sur le second semestre 2012, TERREÏS devrait poursuivre le processus de cession d'une partie de son patrimoine de province.

En outre les cessions d'actifs résidentiels devraient atteindre 33 M€ actées en fin d'année.

TERREÏS continuera à suivre le marché des acquisitions avec intérêt.

Compte tenu de ces résultats du 1^{er} semestre 2012 et des perspectives d'activité pour l'ensemble de l'année, le Conseil d'Administration a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2012 à 0,30 € par action, en progression de 11 % par rapport à celui distribué l'an dernier. Cet acompte sera versé le 15 novembre prochain.

IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis l'arrêté des comptes au 30 juin 2012.

V. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées sont récapitulées dans l'annexe aux comptes consolidés semestriels.

Titre II. Comptes consolidés au 30 juin 2012

I. ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE

A. Compte de résultat consolidé

| (en K€) | <u>Notes</u> | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|---|--------------|----------------|---------------|
| Loyers bruts | 1 | 28 508 | 18 288 |
| Charges locatives refacturées | | 4 735 | 3 278 |
| Charges locatives réelles | | -5 666 | -4 128 |
| Charges locatives supportées | 2 | -932 | - 850 |
| Autres produits et charges d'exploitation | | -46 | -1 |
| Total des produits nets d'activité | | 27 530 | 17 437 |
| Honoraires de gérance et location | 3 | -1 030 | -472 |
| Charges de personnel | 4 | -475 | -414 |
| Charges externes | 5 | -906 | -905 |
| Impôts et taxes | | -158 | -158 |
| Dotations aux amortissements | | -10 563 | -6 609 |
| Dotations nettes aux provisions | | 105 | -77 |
| Résultat opérationnel courant | | 14 748 | 8 802 |
| Frais d'acquisition sur titres de participations | | | -12 |
| Plus ou moins value sur actifs cédés | 6 | 11 451 | 5 106 |
| Autres produits et charges opérationnels | | 28 | 98 |
| Résultat opérationnel | | 26 227 | 13 994 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | | 506 | 52 |
| Coût de l'endettement financier | | -11 574 | -6 393 |
| Coût de l'endettement financier | | -11 068 | -6 341 |
| Charge d'impôt | 7 | -105 | -189 |
| Résultat net | | 15 054 | 7 464 |
| Part du groupe | | 14 951 | 7 433 |
| Intérêts minoritaires | | 103 | 31 |
| Résultat net de base par action | 8 | 0,60 € | 0,30 € |
| Résultat net dilué par action | 8 | 0,60 € | 0,29 € |

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

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|--|---------------|--------------|
| Résultat net | 15 054 | 7 464 |
| Ecarts de conversion | | |
| Réévaluation des instruments dérivés de couverture | | |
| Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente | | |
| Réévaluation des immobilisations | | |
| Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies | | |
| Quote part des résultats comptabilisés en capitaux propres | | |
| Impôts | | |
| Total des gains ou pertes comptabilisés en capitaux propres | 0,0 | 0,0 |
| Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres | 15 054 | 7 464 |
| dont part du Groupe | 14 951 | 7 433 |
| dont part des intérêts minoritaires | 103 | 31 |

II. BILAN CONSOLIDE

| ACTIF (en K€) | Notes | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Actifs non courants : | | | |
| Immobilisations incorporelles | 9 | 444 | 478 |
| Immeubles de placement | 10 | 796 085 | 811 922 |
| Travaux en cours | | 6 711 | 3 292 |
| Autres actifs non courants | 11 | 7 952 | 7 681 |
| Total actifs non courants | | 811 192 | 823 372 |
| Actifs courants : | | | |
| Clients et comptes mandants | 13 | 2 857 | 4 403 |
| Autres actifs courants | 14 | 7 369 | 876 |
| Actifs destinés à être cédés | 12 | 7 295 | 5 974 |
| Actifs financiers à la juste valeur | | 6 378 | 13 559 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 28 589 | 5 246 |
| Total actifs courants | | 52 488 | 30 059 |
| TOTAL ACTIF | | 863 679 | 853 432 |

| PASSIF (en K€) | Notes | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Capitaux propres : | | | |
| Capital émis | | 75 779 | 75 383 |
| Primes | | 113 281 | 113 237 |
| Autres réserves | | 33 444 | 5 676 |
| Titres en autocontrôle | 15 | -102 | -62 |
| Résultat de l'exercice | | 14 951 | 35 616 |
| Intérêts minoritaires | | 156 | 243 |
| Total des capitaux propres | | 237 509 | 230 093 |
| Passifs non courants : | | | |
| Emprunts et dettes financières à long terme | 16 | 509 734 | 515 322 |
| Impôts de sortie (part à long terme) | 17 | 20 507 | 20 507 |
| Provisions à long terme | | | |
| Total des passifs non courants | | 530 241 | 535 829 |
| Passifs courants : | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | | 869 | 2 197 |
| Dépôts reçus | | 10 839 | 10 387 |
| Emprunts à court terme | 16 | 39 373 | 47 127 |
| Impôt de sortie (part à court terme) | 17 | 10 253 | 10 253 |
| Autres passifs courants | 18 | 34 596 | 17 546 |
| Total des passifs courants | | 95 930 | 87 510 |
| TOTAL PASSIF | | 863 679 | 853 432 |

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

| (en K€) | 30/06/2012 | 31/12/2011 | 30/06/2011 |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| Résultat net consolidé | 15 054 | 35 854 | 7 464 |
| Dotation nette aux amortissements et provisions | 10 866 | 12 547 | 6 734 |
| Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites | 143 | 288 | 143 |
| Frais liés aux acquisitions de titres de participation | | | 12 |
| Plus et moins values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices | -11 451 | -22 802 | -4 951 |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt | 14 612 | 25 886 | 9 402 |
| Coût de l'endettement financier net | 11 047 | 15 590 | 6 351 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) | 105 | 465 | 34 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt | 25 764 | 41 941 | 15 786 |
| Impôts versés | -105 | -385 | -189 |
| Variation du B.F.R. lié à l'activité | 16 771 | -2 209 | 2 923 |
| Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A) | 42 430 | 39 347 | 18 591 |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement | -4 499 | -375 853 | -52 029 |
| Variation liée aux promesses d'achat | | | -2 606 |
| Encaissements liés aux actifs cédés | 15 405 | 33 777 | 8 139 |
| Variation des prêts et avances consentis | -2 | -41 | -3 |
| Variation des équivalents de trésorerie non disponibles | -323 | -2 150 | |
| Incidence des variations de périmètre | | 21 063 | 26 258 |
| Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B) | 10 581 | -323 204 | -20 241 |
| Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital | | 94 062 | 94 062 |
| Sommes reçues des minoritaires lors d'augmentation de capital | | | 5 |
| Achats et ventes actions propres | -40 | 0 | -17 |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | -7 597 | -8 916 | -2 134 |
| Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées | -181 | -5 | -5 |
| Variation de la ligne de crédit | | -37 034 | -67 025 |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts | 7 000 | 257 500 | 34 860 |
| Remboursements d'emprunts | -15 722 | -19 246 | -8 974 |
| Intérêts financiers nets versés | -11 113 | -15 264 | |
| Autres flux liés aux opérations de financement | -9 197 | 28 543 | -6 215 |
| Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C) | -36 849 | 299 642 | 44 557 |
| Variation de la trésorerie (D) = (A + B + C) | 16 161 | 15 785 | 42 907 |
| Trésorerie d'ouverture | 18 806 | 3 021 | 3 021 |
| Trésorerie de clôture | 34 967 | 18 806 | 45 928 |
| Autres actifs financiers à la juste valeur | 6 378 | 13 559 | 25 480 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 28 589 | 5 246 | 20 447 |
| Trésorerie | 34 967 | 18 806 | 45 928 |

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

| (en K€) | Capital | Primes | Auto contrôle | Réserves et résultat | Part du groupe | Intérêts hors groupe | Total |
|---------------------------------------|---------------|----------------|------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------|
| Capitaux propres au 31/12/2010 | 23 615 | 36 525 | -63 | 12 237 | 72 314 | 0,0 | 72 314 |
| Dividendes (solde 2010) | | | | -2 134 | -2 134 | | -2 134 |
| Dividendes (acompte 2011) | | | | -6 781 | -6 781 | | -6 781 |
| Impact des fusions | 26 642 | 7 776 | | 2 068 | 36 485 | | 36 485 |
| Augmentation de capital | 25 126 | 68 936 | | | 94 062 | | 94 062 |
| Impact actions gratuites | | | | 288 | 288 | | 288 |
| Titres en auto contrôle | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Résultat net de la période | | | | 35 616 | 35 616 | 238 | 35 854 |
| Variation de périmètre | | | | | | 5 | 5 |
| Capitaux propres au 31/12/2011 | 75 383 | 113 237 | -62 | 41 293 | 229 850 | 243 | 230 093 |
| Dividendes (solde 2011) | | | | -7 597 | -7 597 | | -7 597 |
| Impact actions gratuites | 397 | | | -254 | 143 | | 143 |
| Titres en auto contrôle | | | -40 | | -40 | | -40 |
| Impacts des fusions | | 44 | | | 44 | | 44 |
| Autres | | | | 1 | 1 | | 1 |
| Résultat net de la période | | | | 14 951 | 14 951 | 103 | 15 054 |
| Autres | | | | | | -190 | -190 |
| Capitaux propres au 30/06/2012 | 75 779 | 113 281 | -102 | 48 395 | 237 353 | 156 | 237 509 |

V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

I. Principes comptables

A. Textes appliqués

Les comptes consolidés semestriels du groupe TERREÏS sont établis au 30 juin 2012 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n° 1606 / 2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 29 août 2012. Les états financiers consolidés publiés par le groupe au 31 décembre 2011 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

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

Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2011, l'amendement à IFRS 7 : « Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers », n'a pas été anticipé dans les états financiers.

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

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

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

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

➤ Recours d'expertise pour les immeubles de placement :

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

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

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

Cette évaluation peut conduire à la constatation de provisions pour dépréciation.

➤ Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs :

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

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

C. Méthodes de consolidation

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

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

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

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

Ecarts d'acquisition :

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

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

D. Informations sectorielles

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

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

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

E. Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

F. Immobilisations incorporelles

Usufruits temporaires :

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

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

Crédit bail :

Le coût d'acquisition des contrats de crédit bail est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs.

G. Immeubles de placement

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

Coût d'entrée des immeubles de placement :

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

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

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

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

Amortissements :

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

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

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

Travaux :

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

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

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

H. Actifs destinés à être cédés

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

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

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

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

I. Créances clients

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

J. Trésorerie et équivalents

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

K. Chiffre d'affaires

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

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la durée du bail.

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

L. Résultat par action

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

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

M. Impôt sur les bénéfices

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

Régime fiscal pour les SIIC :

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

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

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

Régime de droit commun :

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

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

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

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

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

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

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

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises :

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

N. Provisions

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

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

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Au 30 juin 2012, le groupe emploie huit personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

O. Plans d'options de souscription d'actions Terreïs

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

P. Emprunts bancaires et instruments financiers

Dettes financières : Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Conformément à la norme IAS23, les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières et sont étalés linéairement sur la durée des emprunts concernés.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture : Le groupe a eu recours à des instruments financiers uniquement pour transformer des emprunts souscrits à taux variable en taux fixe.

Q. Définition de l'activité courante du groupe

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

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

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

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

II. Evènements significatifs de l'exercice

➤ Arbitrages sur le patrimoine du groupe TERREÏS :

A cours du premier semestre, TERREÏS a décidé d'arbitrer son patrimoine de province pour se concentrer exclusivement sur Paris et sa proche périphérie. Ainsi, dès cette année, TERREÏS devrait commencer à céder une partie de son patrimoine.

Par ailleurs, TERREÏS continue la vente au fil de l'eau de son patrimoine résidentiel. La société poursuit ainsi son objectif de recentrage progressif de son patrimoine vers de l'immobilier tertiaire parisien de grande qualité.

Au cours de l'exercice, le montant des cessions s'est élevé à 15,4 M€.

➤ Financement de biens immobiliers non financés lors de l'acquisition :

Au cours du semestre, TERREÏS a souscrit pour 11,8 M€ d'emprunts. Cela correspond essentiellement au financement de biens immobiliers acquis sans financement lors de l'achat.

III. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 30 juin 2012 est le suivant :

| Dénomination | Date entrée périmètre | Adresse | Siret | % intérêt |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------|-----------|
| SAS Terreïs Valorisation | 20/09/2006 | 3 rue de Londres - Paris | 491 933 727 | 100,00% |
| SCI du 29 Taitbout Immobilier | 29/09/2006 | 29 rue Marbeuf - Paris | 379 789 274 | 100,00% |
| SCI du 20 rue Louis Philippe | 29/09/2006 | 29 rue Marbeuf - Paris | 338 787 435 | 100,00% |
| SCI Les Fleurs de Damrémont | 29/09/2006 | 29 rue Marbeuf - Paris | 351 818 356 | 100,00% |
| SCI 102 rue du Fbg Saint Honoré | 29/09/2006 | 29 rue Marbeuf - Paris | 345 263 404 | 100,00% |
| SCI Fessard – Chartres | 29/09/2006 | 3 rue de Londres - Paris | 349 971 242 | 100,00% |
| SCI des 11 à 15 avenue Lebrun | 29/09/2006 | 29 rue Marbeuf - Paris | 451 895 940 | 100,00% |
| SCI 6 rue de Chabannes | 30/09/2007 | 29 rue Marbeuf - Paris | 322 452 483 | 100,00% |
| SCI Le Foch | 30/09/2007 | 29 rue Marbeuf - Paris | 381 898 170 | 100,00% |
| SCI La Palmeraie | 30/09/2007 | 29 rue Marbeuf - Paris | 428 970 712 | 100,00% |
| EURL Terreïs Invest | 18/12/2007 | 3 rue de Londres - Paris | 501 560 023 | 100,00% |
| SCI Dupaty | 27/02/2008 | 11/15, avenue Lebrun - Antony | 318 734 324 | 100,00% |
| SA Terreïs Real Estate | 01/01/2011 | 25 rue Marbeuf - Paris | 529 674 426 | 51,00% |

Par rapport au 31 décembre 2011, les sociétés Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix et la SCI 3 BM ont été fusionnées dans Terreïs au cours du premier semestre 2012.

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

IV. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Chiffre d'affaires par nature et zone géographique

| <u>Par nature :</u> | | Bureaux | Commerces | Bureaux / Commerce | Habitations et autres | Total |
|---------------------|----------------|---------|-----------|--------------------|-----------------------|---------------|
| 30/06/2012 | Loyers (K€) | 18 703 | 5 395 | 1 220 | 3 190 | 28 507 |
| | En pourcentage | 66% | 19% | 4% | 11% | 100% |
| 30/06/2011 | Loyers (K€) | 10 744 | 3 259 | 1 104 | 3 181 | 18 288 |
| | En pourcentage | 59% | 18% | 6% | 17% | 100% |

| <u>Par zone géographique :</u> | | Paris | Région parisienne | Province | Total |
|--------------------------------|----------------|--------|-------------------|----------|---------------|
| 30/06/2012 | Loyers (K€) | 19 198 | 6 044 | 3 265 | 28 508 |
| | En pourcentage | 67% | 21% | 11% | 100% |
| 30/06/2011 | Loyers (K€) | 12 718 | 2 378 | 3 193 | 18 288 |
| | En pourcentage | 70% | 13% | 17% | 100% |

Note 2. Charges locatives

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

| (en K€) | 30/06/2012 | | | 30/06/2011 | | |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|
| | Charges refacturées (A) | Charges réelles (B) | Charges supportées (A)+(B) | Charges refacturées (A) | Charges réelles (B) | Charges supportées (A)+(B) |
| Charges locatives | 4 704 | -5 429 | -725 | 3 278 | -3 878 | -600 |
| Entretien et réparations | 31 | -237 | -206 | | -250 | -250 |
| Total | 4 735 | -5 666 | -932 | 3 278 | -4 128 | -850 |

Note 3. Honoraires de gérance et location

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|------------------------|---------------|-------------|
| Honoraires de gérance | -773 | -380 |
| Honoraires de location | -258 | -91 |
| Total | -1 030 | -472 |

Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 30 juin 2012, la société TERREÏS emploie huit personnes.

Distribution d'actions gratuites : Le Conseil d'Administration de TERREÏS du 13 mai 2008 a décidé d'attribuer gratuitement 132.182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées. Les bénéficiaires sont devenus propriétaires des actions à l'issue d'une période d'acquisition de quatre ans à compter de la décision, soit le 13 mai 2012. A l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires devenus actionnaires ont l'obligation de conserver leurs actions pendant une durée de deux ans.

Par conséquent, les comptes consolidés au 30 juin 2012 tiennent compte d'une charge de 143,0 K€ constatée en contrepartie du poste de réserve « attribution d'actions gratuites » conformément à la norme IFRS 2 imposant la comptabilisation à leur juste valeur des avantages accordés aux bénéficiaires dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites. Les comptes tiennent également compte de l'augmentation de capital de 396 546 euros soit 132.182 actions de 3,00 € de valeur nominale.

Note 5. Charges externes

Ce compte regroupe :

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

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|---|-------------|-------------|
| Frais généraux | -261 | -210 |
| Honoraires | -213 | -497 |
| Prestations comptables, juridiques et financières | -142 | -168 |
| Jetons de présence | -45 | -33 |
| Total | -662 | -906 |

Note 6. Plus ou moins value sur actifs cédés

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Prix de cession | 15 405 | 8 139 |
| Valeur nette comptable | -3 845 | -2 793 |
| Honoraires liés aux cessions | -109 | -240 |
| Total | 11 451 | 5 106 |

Les plus values sur actifs cédés sont essentiellement liées aux arbitrages effectués sur le patrimoine d'habitation.

Note 7. Impôt sur les sociétés

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|------------------|-------------|-------------|
| Impôts exigibles | -105 | -189 |
| Impôts différés | | -1 |
| Total | -105 | -189 |

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

| (en K€) | 30/06/2012 |
|---------------------------------------|---------------|
| Résultat net | 15 054 |
| Charge d'impôt | -105 |
| Résultat avant impôt | 15 159 |
| Taux d'imposition théorique | 33,33% |
| Total charge d'impôt théorique | -5 053 |
| Exonération liée au régime SIIC | 4 957 |
| Autres | -9 |
| Total charge d'impôt réelle | -105 |

Note 8. Résultat net par action

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| Résultat net consolidé part du Groupe | 14 951 | 7 433 |
| Résultat net de base par action | 0,59 € | 0,30 € |
| Résultat net dilué par action | 0,59 € | 0,29 € |
| | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
| Nombre d'actions à la clôture (A) | 25 259 750 | 25 127 568 |
| Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture (B) | 7 729 | 3 759 |
| Nombre d'actions gratuites en cours à la clôture (C) | | 132 182 |
| Nombre total d'actions en circulation à la clôture (A) – (B) = (D) | 25 252 021 | 25 123 809 |
| Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle (D) + (C) | 25 252 021 | 25 255 991 |

V. Notes au bilan consolidé**Note 9. Tableau de variation des immobilisations incorporelles**

| (en K€) | 31/12/2011 | Acquisitions | Cessions | 30/06/2012 |
|-------------------------------------|-------------|--------------|----------|-------------|
| Usufruits temporaires | 507 | | | 507 |
| Crédit bail | 459 | | | 459 |
| Autres | 4 | | | 3 |
| Total valeurs brutes | 969 | | | 969 |
| | 31/12/2011 | Dotation | Reprise | 30/06/2012 |
| Amortissement usufruits temporaires | -154 | -25 | | -179 |
| Amortissement crédit bail | -334 | -9 | | -343 |
| Autres | -4 | | | -3 |
| Total amortissements | -491 | -34 | | -524 |
| Total valeurs nettes | 478 | | | 444 |

Note 10. Tableau de variation des immeubles de placement

| (en K€) | 31/12/2011 | Acquisitions | Cessions | Reclassement | Autres | 30/06/2012 |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------|---------------|-------------|----------------|
| Immeubles de placement | 866 365 | | -2 258 | -5 335 | -121 | 858 652 |
| Total valeurs brutes | 866 365 | | -2258 | -5 335 | -121 | 858 652 |
| | 31/12/2011 | Dotation | Reprise | Reclassement | Autres | 30/06/2012 |
| Amort. immeubles de placement | -54 287 | -10 553 | 1 131 | 1 297 | | -62 411 |
| Dépr. immeubles de placement | -157 | | 2 | | | -155 |
| Total amortissements | -54 443 | -10 553 | 1 133 | 1 297 | | -62 567 |
| Total valeurs nettes | 811 922 | | | | | 796 085 |

Note 11. Autres actifs non courants

| (en K€) | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|---|--------------|--------------|
| Dépôts sur loyers et fonds de roulement | 295 | 294 |
| Equivalents de trésorerie non disponibles | 7 650 | 7 350 |
| Autres | 6 | 36 |
| Total | 7 952 | 7 681 |

Note 12. Actifs destinés à être cédés

| (en K€) | 31/12/2011 | Acquisitions | Cessions | Autres (1) | 30/06/2012 |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| Actifs destinés à être cédés | 5 974 | | -2 717 | 4 038 | 7 295 |
| Total valeurs brutes | 5 974 | | -2 717 | 4 038 | 7 295 |
| | 31/12/2011 | Provision | Reprise | | 30/06/2012 |
| Dépréciation des actifs destinés à être cédés | | | | | |
| Total dépréciations | | | | | |
| Total valeurs nettes | 5 974 | | | | 7 295 |

(1) Reclassement des cessions internes du poste « immeubles de placement » au poste « actifs destinés à être cédés ».

Note 13. Clients

| (en K€) | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Créances clients | 2 819 | 4 314 |
| Créances douteuses brutes | 282 | 439 |
| Provision sur créances douteuses | -244 | -349 |
| Total | 2 857 | 4 403 |

| (en K€) | 31/12/2011 | Augmentation | Diminution | 30/06/2012 |
|--|------------|--------------|------------|------------|
| Créances douteuses brutes | 439 | 391 | 548 | 282 |
| | 31/12/2011 | Dotation | Reprise | 30/06/2012 |
| Provision sur créances douteuses | -349 | 19 | 124 | 244 |
| Créances clients douteuses nettes | 90 | | | 38 |

Note 14. Autres actifs courants

| (en K€) | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Charges constatées d'avance | 674 | 733 |
| Créances envers cabinet de gérance | 1 595 | |
| Fonds en attente de réception | 4 800 | |
| Autres comptes débiteurs | 300 | 143 |
| Total | 7 369 | 876 |

Note 15. Actions ordinaires et actions auto-détenues

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

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

Le capital social au 30 juin 2012 est composé de 25.259.750 actions d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Le contrat de liquidité est confié à CA Cheuvreux. Les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

| (en K€) | Nombre d'actions | Valeur brute comptable | Plus ou moins values réalisées | Provisions | Valeur nette comptable |
|---|------------------|------------------------|--------------------------------|------------|------------------------|
| Actions propres détenues au 31/12/2011 | 5 000 | 62 | | 0 | 62 |
| Achats de l'exercice | 15 967 | 212 | | | |
| Ventes de l'exercice | 13 238 | -172 | 8 | | |
| Actions propres détenues au 30/06/2012 | 7 729 | 102 | | 0 | 102 |
| Solde espèces | | 225 | | | 225 |
| Total du compte de liquidité | | 327 | | | 327 |

Note 16. Endettement net

Décomposition de l'endettement net :

| (en K€) | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|--|----------------|----------------|
| Emprunts amortissables à taux fixe | 37 028 | 39 081 |
| Emprunts amortissables à taux variable couvert | 399 681 | 402 488 |
| Emprunts in fine à taux fixe | 24 900 | 24 900 |
| Emprunts in fine à taux variable couvert | 17 700 | 17 700 |
| Crédit bail | 2 884 | 3 115 |
| Ligne de crédit | 29 992 | 29 991 |
| Frais d'émission des emprunts | -2 450 | -1 954 |
| Emprunts et dettes financières long terme | 509 734 | 515 322 |
| Emprunts amortissables à taux fixe | 4 242 | 4 159 |
| Emprunts amortissables à taux variable couvert | 26 339 | 25 536 |
| Crédit bail | 458 | 448 |
| Intérêts courus sur emprunts | 1 459 | 1 441 |
| Ligne de crédit | 6 615 | 15 543 |
| Emprunts à court terme | 39 373 | 47 127 |
| Total des dettes financières | 549 107 | 562 449 |
| Trésorerie (y compris cash réserve) | 42 617 | 26 156 |
| Endettement net | 506 490 | 536 293 |

L'ensemble des emprunts a été contracté soit à taux fixe soit à taux variable swappé. Ainsi, la société ne supporte aucun risque de taux.

Echéancier des emprunts :

| (en K€) | Total | < 1 an | > 1 et < 5 ans | > 5 ans |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Emprunts amortissables à taux fixe | 41 270 | 4 242 | 17 467 | 19 560 |
| Emprunts amortissables à taux variable couvert | 426 279 | 26 599 | 113 404 | 286 277 |
| Emprunts in fine à taux fixe | 24 900 | | | 24 900 |
| Emprunts in fine à taux variable couvert | 17 700 | | | 17 700 |
| Lignes de crédit | 36 607 | 6 615 | 29 992 | |
| Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail | 546 756 | 37 456 | 160 863 | 348 437 |

Note 17. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

Deux options pour le régime SIIC ont été réalisées au cours du 1^{er} semestre 2011, une première pour le patrimoine des sociétés Terreis Building AGV et Terreis Rue de la Paix, et une seconde pour le patrimoine apporté dans le cadre des fusions.

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

| (en K€) | Date d'option | Valeur réévaluée | Valeur fiscale | Différence | Exit Tax |
|--|---------------|------------------|----------------|----------------|---------------|
| Patrimoine Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix | 01/01/2011 | 74 742 | 13 949 | 60 793 | 11 551 |
| Patrimoine apporté dans le cadre de la fusion avec Avenir & Investissement | 10/01/2011 | 214 420 | 59 353 | 155 067 | 29 463 |
| Total | | 289 162 | 73 301 | 215 861 | 41 014 |

L'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au passif à la constatation, en janvier 2011, d'une dette d'impôt d'un montant de 41 013,5 K€. La contrepartie de ce passif a été comptabilisée de la manière suivante :

- Patrimoine Terreïs Building AGV et Terreïs rue de la Paix : Lors de l'option pour le régime SIIC, il a été procédé à une réévaluation du patrimoine et par conséquent l'Exit Tax a été comptabilisée en moins de l'écart de réévaluation.
- Patrimoine apporté dans le cadre de la fusion avec Avenir & Investissement : L'opération de fusion s'étant traduite comptablement par un apport à la valeur nette comptable des immeubles, il a été considéré que l'Exit Tax constituait un coût accessoire directement attribuable aux immeubles apportés et a été comptabilisée dans un compte d'immobilisations. L'Exit Tax fait l'objet d'un amortissement dans les mêmes conditions que les immeubles auxquels elle se rattache.

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

Montant restant à payer au 30/06/2012 :

| (en K€) | Montant restant à payer au 31/12/2011 | Montant des options réalisées au cours de la période | Montant payé au cours de la période | Montant restant à payer au 30/06/2012 |
|--------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Total | 30 760 | | | 30 760 |

Echéancier des paiements :

| (en K€) | 15/12/2012 | 15/12/2013 | 15/12/2014 | Total |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Total | 10 253 | 10 253 | 10 253 | 30 760 |

Note 18. Autres passifs courants

| (en K€) | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Dettes fiscales et sociales | 578 | 1 651 |
| Litiges fiscaux | | 14 289 |
| Provision pour charges locatives | 858 | 958 |
| Autres dettes (1) | 33 159 | 648 |
| Total | 34 596 | 17 546 |

(1) dont 32,5 M€ relatif à un remboursement de l'Administration fiscale en lien avec les litiges repris de la société Avenir & Investissement. La Cour d'appel a donné raison à TERREÏS mais l'Administration a formé un pourvoi en cassation.

VI. Engagements hors bilan

➤ Engagements liés aux financements :

Certains emprunts contractés par le groupe TERREÏS font l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (Loan To Value et de DSCR).

➤ Promesses d'achat signées au 30 juin 2012 :

Néant

➤ Promesses de vente signées au 30 juin 2012 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses de vente signées représente un encaissement potentiel de 4,2 M€.

VII. Evénements postérieurs au 30 juin 2012

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2012 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

VIII. Parties liées

➤ Rémunération des dirigeants :

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|---|------------|------------|
| Avantages à cours terme (salaires, primes...) | 78 | 78 |

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

➤ Relations avec les parties liées :

| (en K€) | Société | 30/06/2012 |
|--|-----------------------|------------|
| Compte de résultat : | | |
| Charges financières sur avance de trésorerie | Ovalto Investissement | -392 |
| Prestations comptables, juridiques et administratives | Ovalto Investissement | -141 |
| Honoraires sur cession des immeubles destinés à la vente | Roques | -2 |
| Bilan : | | |
| Prêt | Ovalto Investissement | -12 845 |
| Avance de trésorerie | Ovalto Investissement | -6 616 |

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

IX. Détermination du cash flow net par action

| (en K€) | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|---|---------------|--------------|
| Capacité d'autofinancement | 14 612 | 9 401 |
| Capacité d'autofinancement net de base par action | 0,58 € | 0,37 € |
| Capacité d'autofinancement net dilué par action | 0,58 € | 0,37 € |

Titre III. Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels de la société TERREÏS relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes consolidés semestriels avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Paris, le 30 août 2012
Les Commissaires aux Comptes

Rödl & Partner

SOFIDEEC Baker Tilly

Erik DECOURTRAY

Jean-Fabrice SUBIAS

Pierre FAUCON

Titre IV. Déclaration du responsable du rapport financier semestriel.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 3 à 4 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général de TERREÏS