



**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

<b>Titre I. Rapport semestriel d'activité</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Evénements significatifs intervenus au cours du semestre</b> .....	<b>3</b>
<b>II. Commentaires sur les résultats</b> .....	<b>3</b>
<b>III. Perspectives</b> .....	<b>4</b>
<b>IV. Evénements postérieurs à la clôture des comptes</b> .....	<b>4</b>
<b>V. Opérations avec les parties liées</b> .....	<b>4</b>
<b>Titre II. Comptes consolidés au 30 juin 2012</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Etat de résultat consolidé</b> .....	<b>5</b>
A. Compte de résultat consolidé .....	5
B. Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres.....	6
<b>II. Bilan consolidé</b> .....	<b>7</b>
<b>III. Tableau de flux de trésorerie consolidé</b> .....	<b>8</b>
<b>IV. Tableau de variation des capitaux propres consolidés</b> .....	<b>9</b>
<b>V. Annexe aux états financiers consolidés</b> .....	<b>10</b>
<b>I. Principes comptables</b> .....	<b>10</b>
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
<b>II. Evènements significatifs de l'exercice</b> .....	<b>15</b>
<b>III. Périmètre de consolidation</b> .....	<b>15</b>
<b>IV. Notes au compte de résultat consolidé</b> .....	<b>16</b>
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
<b>V. Notes au bilan consolidé</b> .....	<b>18</b>
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
<b>VI. Engagements hors bilan</b> .....	<b>21</b>
<b>VII. Evènements postérieurs au 30 juin 2012</b> .....	<b>22</b>
<b>VIII. Parties liées</b> .....	<b>22</b>
<b>IX. Détermination du cash flow net par action</b> .....	<b>22</b>
<b>Titre III. Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle</b> .....	<b>23</b>
<b>Titre IV. Déclaration du responsable du rapport financier semestriel</b> .....	<b>24</b>

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2012, les revenus locatifs de TERREÏS s'élèvent à 28,5 M€, en progression de 56% par rapport au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2012 des plus-values comptables pour un montant de 11,5 M€, à comparer à 5,1 M€ sur le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2011.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 11,1 M€, à comparer à 6,3 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2011. Le résultat net s'établit à 15,1 M€, soit un doublement par rapport au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> semestre 2011, soit 0,69 euro par action.

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

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<sup>er</sup> 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
<b>Loyers bruts</b>	1	<b>28 508</b>	<b>18 288</b>
Charges locatives refacturées		4 735	3 278
Charges locatives réelles		-5 666	-4 128
<b>Charges locatives supportées</b>	2	<b>-932</b>	<b>- 850</b>
Autres produits et charges d'exploitation		-46	-1
<b>Total des produits nets d'activité</b>		<b>27 530</b>	<b>17 437</b>
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
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>14 748</b>	<b>8 802</b>
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
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>26 227</b>	<b>13 994</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		506	52
Coût de l'endettement financier		-11 574	-6 393
<b>Coût de l'endettement financier</b>		<b>-11 068</b>	<b>-6 341</b>
Charge d'impôt	7	-105	-189
<b>Résultat net</b>		<b>15 054</b>	<b>7 464</b>
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
<b>Résultat net</b>	<b>15 054</b>	<b>7 464</b>
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		
<b>Total des gains ou pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>15 054</b>	<b>7 464</b>
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
<b>Actifs non courants :</b>			
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
<b>Total actifs non courants</b>		<b>811 192</b>	<b>823 372</b>
<b>Actifs courants :</b>			
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
<b>Total actifs courants</b>		<b>52 488</b>	<b>30 059</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>863 679</b>	<b>853 432</b>

PASSIF (en K€)	Notes	30/06/2012	31/12/2011
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital émis		75 779	75 383
Primes		113 281	113 237
Autres réserves		33 444	5 676
Titres en autocontrôle	15	-102	-62
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>14 951</b>	<b>35 616</b>
Intérêts minoritaires		156	243
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>237 509</b>	<b>230 093</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
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			
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>530 241</b>	<b>535 829</b>
<b>Passifs courants :</b>			
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
<b>Total des passifs courants</b>		<b>95 930</b>	<b>87 510</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>863 679</b>	<b>853 432</b>

### 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
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>14 612</b>	<b>25 886</b>	<b>9 402</b>
Coût de l'endettement financier net	11 047	15 590	6 351
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	105	465	34
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>25 764</b>	<b>41 941</b>	<b>15 786</b>
Impôts versés	-105	-385	-189
Variation du B.F.R. lié à l'activité	16 771	-2 209	2 923
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)</b>	<b>42 430</b>	<b>39 347</b>	<b>18 591</b>
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
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)</b>	<b>10 581</b>	<b>-323 204</b>	<b>-20 241</b>
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
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>	<b>-36 849</b>	<b>299 642</b>	<b>44 557</b>
<b>Variation de la trésorerie (D) = (A + B + C)</b>	<b>16 161</b>	<b>15 785</b>	<b>42 907</b>
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
<b>Trésorerie</b>	<b>34 967</b>	<b>18 806</b>	<b>45 928</b>



#### IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en K€)	Capital	Primes	Auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>23 615</b>	<b>36 525</b>	<b>-63</b>	<b>12 237</b>	<b>72 314</b>	<b>0,0</b>	<b>72 314</b>
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
<b>Résultat net de la période</b>				<b>35 616</b>	<b>35 616</b>	<b>238</b>	<b>35 854</b>
Variation de périmètre						5	5
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>75 383</b>	<b>113 237</b>	<b>-62</b>	<b>41 293</b>	<b>229 850</b>	<b>243</b>	<b>230 093</b>
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
<b>Résultat net de la période</b>				<b>14 951</b>	<b>14 951</b>	<b>103</b>	<b>15 054</b>
Autres						-190	-190
<b>Capitaux propres au 30/06/2012</b>	<b>75 779</b>	<b>113 281</b>	<b>-102</b>	<b>48 395</b>	<b>237 353</b>	<b>156</b>	<b>237 509</b>

## 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<sup>er</sup> janvier 2007, soit lors de la réévaluation réalisée au 31 décembre 2006 pour les immeubles et parts de SCI existants à cette date. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités suivantes :

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

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

#### Travaux :

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

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

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

#### **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
<b>30/06/2012</b>	Loyers (K€)	18 703	5 395	1 220	3 190	<b>28 507</b>
	En pourcentage	66%	19%	4%	11%	<b>100%</b>
<b>30/06/2011</b>	Loyers (K€)	10 744	3 259	1 104	3 181	<b>18 288</b>
	En pourcentage	59%	18%	6%	17%	<b>100%</b>

  

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

##### 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
<b>Total</b>	<b>4 735</b>	<b>-5 666</b>	<b>-932</b>	<b>3 278</b>	<b>-4 128</b>	<b>-850</b>

##### 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
<b>Total</b>	<b>-1 030</b>	<b>-472</b>

##### 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.

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

#### **Note 6. Plus ou moins value sur actifs cédés**

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

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

#### **Note 7. Impôt sur les sociétés**

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

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

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

**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 €
	<b>30/06/2012</b>	<b>30/06/2011</b>
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
<b>Nombre total d'actions en circulation à la clôture (A) – (B) = (D)</b>	<b>25 252 021</b>	<b>25 123 809</b>
<b>Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle (D) + (C)</b>	<b>25 252 021</b>	<b>25 255 991</b>

**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
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>969</b>			<b>969</b>
	31/12/2011	Dotation	Reprise	30/06/2012
Amortissement usufruits temporaires	-154	-25		-179
Amortissement crédit bail	-334	-9		-343
Autres	-4			-3
<b>Total amortissements</b>	<b>-491</b>	<b>-34</b>		<b>-524</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>478</b>			<b>444</b>

**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
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>866 365</b>		<b>-2258</b>	<b>-5 335</b>	<b>-121</b>	<b>858 652</b>
	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
<b>Total amortissements</b>	<b>-54 443</b>	<b>-10 553</b>	<b>1 133</b>	<b>1 297</b>		<b>-62 567</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>811 922</b>					<b>796 085</b>

**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
<b>Total</b>	<b>7 952</b>	<b>7 681</b>

**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
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>5 974</b>		<b>-2 717</b>	<b>4 038</b>	<b>7 295</b>
	31/12/2011	Provision	Reprise		30/06/2012
Dépréciation des actifs destinés à être cédés					
<b>Total dépréciations</b>					
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>5 974</b>				<b>7 295</b>

(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
<b>Total</b>	<b>2 857</b>	<b>4 403</b>

(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
<b>Créances clients douteuses nettes</b>	<b>90</b>			<b>38</b>

**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
<b>Total</b>	<b>7 369</b>	<b>876</b>

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

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
<b>Actions propres détenues au 31/12/2011</b>	<b>5 000</b>	<b>62</b>		<b>0</b>	<b>62</b>
Achats de l'exercice	15 967	212			
Ventes de l'exercice	13 238	-172	8		
<b>Actions propres détenues au 30/06/2012</b>	<b>7 729</b>	<b>102</b>		<b>0</b>	<b>102</b>
<b>Solde espèces</b>		<b>225</b>			<b>225</b>
<b>Total du compte de liquidité</b>		<b>327</b>			<b>327</b>

#### 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
<b>Emprunts et dettes financières long terme</b>	<b>509 734</b>	<b>515 322</b>
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
<b>Emprunts à court terme</b>	<b>39 373</b>	<b>47 127</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>549 107</b>	<b>562 449</b>
<b>Trésorerie (y compris cash réserve)</b>	<b>42 617</b>	<b>26 156</b>
<b>Endettement net</b>	<b>506 490</b>	<b>536 293</b>

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

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	
<b>Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail</b>	<b>546 756</b>	<b>37 456</b>	<b>160 863</b>	<b>348 437</b>

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

Deux options pour le régime SIIC ont été réalisées au cours du 1<sup>er</sup> 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
<b>Total</b>		<b>289 162</b>	<b>73 301</b>	<b>215 861</b>	<b>41 014</b>

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
<b>Total</b>	<b>30 760</b>			<b>30 760</b>

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2012	15/12/2013	15/12/2014	Total
<b>Total</b>	<b>10 253</b>	<b>10 253</b>	<b>10 253</b>	<b>30 760</b>

#### 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
<b>Total</b>	<b>34 596</b>	<b>17 546</b>

(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. Evènements postérieurs au 30 juin 2012

Aucun évènement 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
<b>Compte de résultat :</b>		
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
<b>Bilan :</b>		
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
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>14 612</b>	<b>9 401</b>
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