



**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 2013

Sommaire

Titre I. Rapport semestriel d'activité	4
I. Evénements significatifs intervenus au cours du semestre	4
II. Commentaires sur les résultats	4
III. Perspectives	5
IV. Evénements postérieurs à la clôture des comptes	6
V. Opérations avec les parties liées	6
Titre II. Comptes consolidés au 30 juin 2013	7
PREAMBULE	7
I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE	8
A. Compte de résultat consolidé	8
B. Autres éléments du résultat global	8
II. BILAN CONSOLIDE	9
III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	10
IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	11
V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	12
I. Principes comptables	12
A. Textes appliqués	12
B. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	13
C. Méthodes de consolidation	13
D. Informations sectorielles	13
E. Regroupement d'entreprises	13
F. Immobilisations incorporelles	14
G. Immeubles de placement	14
H. Actifs destinés à être cédés	15
I. Stocks et travaux en cours	15
J. Créances clients	15
K. Prêts et créances non courants	16
L. Trésorerie et équivalents	16
M. Chiffre d'affaires	16
N. Résultat par action	16
O. Impôt sur les bénéfices	16
P. Provisions	17
Q. Emprunts bancaires et instruments financiers	17
R. Définition de l'activité courante du groupe	18
II. Gestion des risques sectoriels et financiers	18
A. Risques sectoriels	18
B. Risques de contrepartie	19
C. Risque de liquidité financière	19
D. Risque de taux d'intérêt	19
E. Autres risques	20
III. Evénements significatifs de la période	20
IV. Périmètre de consolidation	21
V. Notes au compte de résultat consolidé	21
Note 1. Chiffre d'affaires et information sectorielle	21
Note 2. Charges locatives	21
Note 3. Honoraires de gérance et location	22
Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation	22
Note 5. Charges externes	22
Note 6. Autres produits et charges d'exploitation	22
Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement	22
Note 8. Profit sur vente d'actifs court terme	23
Note 9. Coût de l'endettement financier net	23
Note 10. Impôt sur les sociétés	23
Note 11. Résultat net par action	24
VI. Notes au bilan consolidé	24
Note 12. Tableau de variation des immobilisations incorporelles	24
Note 13. Tableau de variation des immeubles de placement	24
Note 14. Travaux en cours	25
Les travaux terminés sont reclassés dans la ligne « immeubles de placement » au bilan.	25
Note 15. Autres actifs non courants	25
Note 16. Actifs destinés à être cédés	25
Note 17. Stocks	25
Note 18. Clients et comptes rattachés	25
Note 19. Autres actifs courants	26
Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
Note 21. Actions ordinaires et actions auto-détenues	26

Note 22.	Endettement net.....	27
Note 23.	Instruments dérivés.....	28
Note 24.	Impôt de sortie (« Exit Tax »).....	29
Note 25.	Autres passifs courants.....	29
VII.	Notes au tableau de flux de trésorerie	30
Note 26.	Plus ou moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	30
Note 27.	Détermination du « cash flow » courant net par action.....	30
Note 28.	Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.....	30
Note 29.	Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement.....	30
Note 30.	Autres flux liés aux opérations de financement	30
VIII.	Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels.....	31
IX.	Evènements postérieurs au 30 juin 2013	31
X.	Parties liées	31
Titre III.	Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle	32
Titre IV.	Déclaration du responsable du rapport financier semestriel.	33

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

- Politique d'arbitrage

TERREÏS a poursuivi la cession de son patrimoine en régions pour se concentrer sur Paris. Ces cessions d'actifs s'élèvent pour le 1^{er} semestre à 16,5 M€ dont 15 M€ actées au 30 juin 2013. Elles ont été conclues à des prix supérieurs aux valeurs d'expertises.

Les cessions d'actifs résidentiels ont également continué. Elles s'élèvent à 22,7 M€ au 1^{er} semestre, dont 14,4 M€ actées à fin juin 2013. Elles ont été effectuées à un prix moyen de 9 784 €/m², nettement au dessus des valeurs d'expertises.

- Nouvelles acquisitions

Parallèlement à ces cessions, TERREÏS a poursuivi sa stratégie d'acquisitions ciblées avec trois acquisitions dans le QCA parisien :

- Un actif exceptionnel situé au 10-12 avenue de Messine (8^{ème} arrondissement), pour une surface de bureaux de 4 000 m² et 1 500 m² d'habitation. Le prix d'acquisition est de 55,5 M€, parkings inclus.
- Un actif situé sur la place de l'Etoile au septième et dernier étage du 32, rue de Tilsitt / 4, avenue de la Grande Armée. Il développe 1 737 m² accompagnés de 2 terrasses panoramiques d'environ 500 m². La plupart des bureaux possèdent des vues d'exception sur Paris et ses monuments. L'actif a été acquis au prix de 17,8 M€.
- Un actif sous promesse situé au 6 boulevard Malesherbes (8^{ème} arrondissement), à restructurer. La surface est de 1 874 m² (dont 1 487 m² de bureaux/commerces et 387 m² d'habitation). Le prix d'achat est de 12,7 M€.

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 2013.

<i>En millions d'euros</i>	<i>1^{er} semestre 2013</i>	<i>1^{er} semestre 2012</i>	<i>Var. (%)</i>
Revenus locatifs	30,5	28,5	+6,9%
Résultat opérationnel courant (avant cessions)	16,3	14,7	+10,8%
Résultat opérationnel courant (après cessions)	30,4	26,2	+15,9%
Capacité d'autofinancement (avant cessions)	16,2	14,6	+11,1%
Capacité d'autofinancement (après cessions)	45,6	30,0	+51,9%
Résultat net	19,2	15,1	+27,5%
<i>Acompte sur dividende (€/action)</i>	0,32	0,30 €	+6,7%

Au 1^{er} semestre 2013, les revenus locatifs de TERREÏS se sont élevés à 30,5 M€, en hausse de 6,9% par rapport au 1^{er} semestre 2012. Après retraitement des acquisitions et cessions réalisées en 2012, la croissance organique du groupe s'établit à près de 6%, un niveau comparable à celui du 1^{er} semestre 2012.

Le maintien d'un contrôle strict des charges d'exploitation a conduit à une progression de 10,8 % du résultat opérationnel courant avant cessions, qui s'établit à 16,3 M€. L'EBITDA (résultat opérationnel courant avant amortissement et provision) s'élève à 27,3 M€, soit une marge EBITDA / Revenus locatifs de 90%.

Fruit de la stratégie d'arbitrage de TERREÏS, le programme de cession du patrimoine en province et des actifs résidentiels au fil de leurs libérations a été activement poursuivi. Il a représenté un montant global de cessions de 39,2 M€ (dont 29,4 M€ actées) au 1^{er} semestre 2013 pour 14 M€ de plus-values comptables (11,5 M€ sur le 1^{er} semestre 2012).

Après prise en compte de ces plus-values, le résultat opérationnel s'établit à 30,4 M€, en hausse de 15,9% par rapport au 1^{er} semestre 2012.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 10,9 M€, stable par rapport au 1^{er} semestre 2012. Le résultat net s'élève à 19,2 M€, en progression de 27,5 % par rapport au 1^{er} semestre 2012. Hors marge sur cessions d'actifs nette d'impôts, il s'établit à 5,1 M€, à comparer à 3,6 M€ sur la même période de 2012.

La capacité d'autofinancement avant cessions progresse de 11,1 % et s'établit à 16,2 M€, soit 0,64 euro par action à comparer au 0,57 euro par action au 30 juin 2012. Post-cessions, elle s'élève à 45,6 M€, contre 30 M€ au 1^{er} semestre 2012.

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Total des loyers	30 474	28 508	6,9%
Charges locatives refacturées	5 895	4 735	
Charges locatives réelles	-7 057	-5 666	
Charges locatives supportées	-1 162	-932	
<i>Taux de récupération</i>	83,5%	83,6%	
Honoraires de gérance et de location	-1 053	-1 030	
Charges de personnel	-397	-475	
Charges externes	-864	-662	
Impôts et taxes	-347	-158	
Autres produits et charges d'exploitation	685	-46	
EBITDA courant	27 336	25 205	8,5%
<i>Marge EBITDA courant</i>	89,7%	88,4%	
Dotations aux amortissements et provisions	-11 000	-10 458	
Résultat opérationnel courant	16 336	14 747	10,8%
Plus ou moins value sur actifs cédés	14 101	11 448	
Profit sur ventes d'actifs à court terme	-34,6	3,2	
Autres produits et charges opérationnels	-14	28	
Résultat opérationnel	30 388	26 226	15,9%
Résultat financier	-10 980	-11 067	
Charge d'impôt	-210	-105	
Résultat net	19 198	15 054	27,5%

Au 30 juin 2013, les capitaux propres consolidés de TERREÏS s'élèvent à 221,1 M€ et la dette financière nette à 560,24 M€.

Le ratio Loan to Value (ratio dette financière nette / valeur des actifs) s'établit au 30 juin 2013 à 47 % stable par rapport au 30 juin 2012.

Le profil d'endettement de TERREÏS reste particulièrement confortable : l'ensemble des emprunts constitués essentiellement par des emprunts amortissables est à taux fixe ou taux variables couverts pour un coût moyen de 4,31 %. TERREÏS dispose ainsi d'une structure financière saine qui lui permet de rester à l'affut des opportunités que le marché parisien pourrait lui offrir.

III. PERSPECTIVES

TERREÏS va poursuivre les cessions de ses actifs en régions déjà largement engagées ainsi que les cessions de son pôle habitation. Dans le même temps, TERREÏS demeure attentif aux opportunités du marché, notamment à Paris intra-muros.

TERREÏS a pris pour habitude de verser son dividende en deux fois, sous forme d'un acompte et le solde en mai. Compte tenu des résultats du 1^{er} semestre 2013 et des perspectives d'activité pour l'ensemble de l'année, le Conseil d'Administration a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2013 à 0,32 € par action, en progression de près de 7 % 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 2013.

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 2013

PREAMBULE

Pour rappel, les comptes annuels au 31 décembre 2011 ont fait l'objet de deux corrections en application de la norme IAS 8.

- ✓ La première concernait le traitement de l'Exit Tax dans le cadre de la fusion-absorption des sociétés DAB Expansion et Avenir et Investissement. Initialement enregistrée à l'actif du bilan (immeubles de placement) dans les comptes 2011, elle a finalement été comptabilisée en charges sur le même exercice.

Il est précisé que les comptes semestriels au 30 juin 2012 présentés dans la plaquette, n'ont pas fait l'objet du retraitement de l'Exit Tax à l'exception du résultat global (Cf. : *Partie II « Autres éléments du résultat global »*). Si ces comptes avaient fait l'objet d'un retraitement, l'impact au niveau du compte de résultat aurait été le suivant :

(en K€)	Impacts non comptabilisés sur le compte de résultat au 30/06/2012
Enregistrement de l'Exit Tax sur l'opération de fusion avec Avenir & Investissement :	
- amélioration du résultat de cessions sur immeubles de placement	1 317
- réduction de la charge de dotation aux amortissements	207
Total général	1 524

- ✓ La seconde concernait la comptabilisation des instruments financiers dérivés de couverture mis en place au sein du Groupe conformément à la norme IAS 39.

(en K€)	Impact comptabilisé sur le résultat global au 30/06/2012
Comptabilisation des instruments dérivés de couverture mis en place au sein du groupe :	
- impact de la juste valeur des instruments de couverture	-11 835
Total général	-11 835

L'impact sur le résultat net de ces deux corrections non comptabilisées, se présente de la manière suivante :

(en K€)	30/06/2012 retraité	30/06/2012 publié	Variation
Résultat net consolidé part du Groupe	16 475	14 951	10,2%
Résultat net par action	0,65 €	0,60 €	8,7%
Résultat net dilué par action	0,65 €	0,60 €	8,7%

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

A. Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	30/06/2013	30/06/2012
Loyers bruts	1	30 474	28 508
Charges locatives supportées	2	-1 162	-932
Honoraires de gérance et location	3	-1 053	-1 030
Total des loyers triple net		28 260	26 546
Charges de personnel	4	-397	-475
Charges externes	5	-864	-662
Impôts et taxes		-347	-158
Dotations aux amortissements et provisions		-11 000	-10 458
Autres produits et charges d'exploitation	6	685	-46
Résultat opérationnel courant		16 336	14 747
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	14 101	11 448
Profit sur vente d'actifs court terme	8	-35	3
Autres produits et charges opérationnels		-14	28
Résultat opérationnel		30 388	26 226
Coût de l'endettement financier net	9	-10 885	-11 047
Autres produits et charges financiers		-96	-20
Résultat financier		-10 980	-11 067
Charge d'impôt	10	-210	-105
Résultat net	11	19 198	15 054
Part du groupe		18 991	14 951
Intérêts minoritaires		207	103
Résultat net par action		0,75 €	0,60 €
Résultat net dilué par action		0,75 €	0,60 €

Remarque : Non prise en compte au 30/06/2012 de l'impact du retraitement de l'Exit Tax (Cf. : Préambule)

B. Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	30/06/2013	30/06/2012 retraité	30/06/2012 publié
Résultat net		19 198	16 578	15 054
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :				
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	23	15 149	-11 835	
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		15 149	-11 835	0
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net		0		0
Résultat global		34 347	4 743	15 054
Intérêts minoritaires		207	103	103

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en K€)	Notes	30/06/2013	31/12/2012
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	12	375	406
Immeubles de placement	13	837 589	781 575
Travaux en cours	14	9 390	9 682
Autres actifs non courants	15	9 463	9 549
Total actifs non courants		856 818	801 212
Actifs courants :			
Actifs destinés à être cédés	16	1 664	2 377
Stocks	17	182	440
Clients et comptes rattachés	18	2 667	4 597
Autres actifs courants	19	4 090	7 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	15 009	12 240
Total actifs courants		23 612	26 957
TOTAL ACTIF		880 429	828 169

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)	Notes	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres :			
Capital émis		75 779	75 779
Primes et réserves		126 194	59 252
Titres en auto-contrôle	21	-144	-71
Résultat de l'exercice		18 991	59 686
Intérêts minoritaires		287	374
Total des capitaux propres	25	221 107	195 020
Passifs non courants :			
Emprunts et dettes financières à long terme	22	531 356	500 180
Instruments dérivés non courants	23	32 246	41 206
Impôt de sortie (part à long terme)	24	10 764	10 764
Total passifs non courants		574 367	552 150
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 169	1 915
Dépôts reçus		12 263	11 549
Emprunts à court terme	22	53 021	38 456
Instruments dérivés courants	23	7 182	13 366
Impôt de sortie (part à court terme)	24	10 509	10 509
Autres passifs courants	25	812	5 202
Total passifs courants		84 955	80 997
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		880 429	828 169

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K€)	Notes	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat net consolidé		19 198	60 007	15 054
Dotation nette aux amortissements et provisions		11 099	21 390	10 866
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites			143	143
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	26	-14 066	-37 749	-11 451
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	27	16 230	43 792	14 612
Coût de l'endettement financier net	9	10 885	23 098	11 047
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	10	210	2 157	105
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		27 325	69 046	25 764
Impôts versés		-2 451	-720	-105
Variation du besoin en fonds de roulement	28	1 563	-22 178	16 771
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		26 437	46 149	42 430
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	29	-79 621	-18 542	-4 499
Encaissements liés aux actifs cédés	7	29 377	56 155	15 405
Variation des prêts et avances consenties sur promesses		-611	-4 313	-2
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	15	112	-1 895	-323
Incidence des variations de périmètre			-23 152	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		-50 743	8 253	10 581
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital				
Achats et ventes d'actions propres	21	-72	-9	-40
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-7 889	-15 173	-7 597
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-294	-203	-181
Encaissements liés aux nouveaux emprunts (1)	22	44 700	17 800	7 000
Remboursements d'emprunts (1)	22	-18 099	-31 238	-15 722
Intérêts financiers nets versés		-10 953	-22 879	-11 113
Autres flux liés aux opérations de financement	30	19 683	-9 266	-9 197
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		27 076	-60 968	-36 850
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		2 770	-6 565	16 161
Trésorerie d'ouverture		12 240	18 806	18 806
Trésorerie de clôture		15 009	12 240	34 967
Trésorerie et équivalents de trésorerie		15 009	12 240	34 967
Découverts bancaires				
Trésorerie	20	15 009	12 240	34 967

(1) hors financement effectué par OVALTO Investissement et lignes de crédit.

Remarque : Non prise en compte au 30/06/2012 de l'impact du retraitement de l'Exit Tax (Cf. : Préambule)

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres au 30/06/2012 publiés	75 779	146 725	-102	14 951	237 353	156	237 509
Impact valorisation instruments dérivés :							
- au titre de l'exercice clos au 31/12/2011		-31 284			-31 284		-31 284
- au titre de la situation au 30/06/2012		-11 835			-11 835		-11 835
Impact traitement Exit Tax		-26 247			-26 247		-26 247
Capitaux propres au 30/06/2012 retraités	75 779	77 359	-102	14 951	167 987	156	168 143
Résultat net				44 735	44 735	218	44 953
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		-10 532			-10 532		-10 532
Résultat global		-10 532		44 735	34 203	218	34 421
Dividendes (acompte 2012)		-7 576			-7 576		-7 576
Variation de valeur des couvertures							
Titres en auto contrôle			30		30		30
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2012	75 779	59 251	-72	59 686	194 644	374	195 018
Résultat net				18 991	18 991	207	19 198
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		15 149			15 149		15 149
Résultat global		15 149		18 991	34 140	207	34 347
Dividendes (solde 2012)				-7 889	-7 889	-294	-8 183
Affectation du résultat 31/12/2012		51 797		-51 797	0		0
Variation de valeur des couvertures							
Titres en auto contrôle			-72		-72		-72
Variation de périmètre		-3			-3		-3
Capitaux propres au 30/06/2013	75 779	126 194	-144	18 990	220 819	287	221 106

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 semestriels consolidés sont établis et présentés de manière résumée conformément à la norme IAS 34, relative à l'Information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS, n'intègrent pas toutes les informations et notes annexes requises pour l'établissement des états financiers annuels et à ce titre doivent être lus en liaison avec les états financiers consolidés (ou document de référence) du Groupe publiés au titre de l'exercice 2012.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 30 juin 2013 du groupe Terreïs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB, tels qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2013 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2012 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2013 et d'application obligatoire à cette date :

➤ **Principales normes IFRS, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2013:**

- Amendement **IFRS 7** : information à fournir sur la compensation des actifs et passifs financiers,
- Amendement **IAS 1** : présentation des états financiers et des postes des autres éléments du résultat global (OCI),
- Amendement **IAS 12** : Impôts différés et recouvrement des actifs sous-jacents,
- **IFRS 13** : Evaluation à la juste valeur,
- Amendement **IAS 19** : avantages du personnel.

Ces textes n'ont pas eu d'incidence particulière pour le Groupe Terreïs.

➤ **Principales autres normes, amendements et interprétations essentielles publiés par l'IASB, non encore approuvés par l'Union Européenne :**

L'IASB a publié de nouvelles normes et amendements avant le 30 juin 2013 mais qui ne sont pas encore entrés en vigueur.

Ces textes, qui portent sur les éléments suivants, ne devraient pas avoir d'incidence particulière pour le Groupe Terreïs.

Textes	Date application
IAS 28 révisée « participations dans les entreprises associées et coentreprises »	1er janvier 2014
IAS 27 révisée « états financiers individuels »	1er janvier 2014
IFRS 9 « instruments financiers classification et évaluation des actifs financiers »	1er janvier 2015
IFRS 10 * « Etats financiers consolidés »* qui remplacera la norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » pour la partie relative aux états financiers consolidés ainsi que l'interprétation SIC 12 « Consolidation – Entités ad hoc »	1er janvier 2014
IFRS 11 * « Partenariats »* qui remplacera la norme IAS 31 « Participations dans les coentreprises » ainsi que l'interprétation SIC 13 « Entités contrôlées en commun – apports non monétaires par les co-entrepreneurs »	1er janvier 2014
IFRS 12 * « informations à fournir sur les participations dans les autres entités »	1er janvier 2014
Amendement à IAS 32 « Compensation des actifs et passifs financiers »	1er janvier 2014

* Le 1^{er} juin 2012, l'Accounting Regulatory Committee a voté en faveur de l'adoption de ces normes par l'Union Européenne et propose une application obligatoire des normes sur la consolidation au 1er janvier 2014, avec une adoption anticipée au 1^{er} janvier 2013.

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

L'établissement des états financiers nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants présentés.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation des actifs, passifs et résultats sont les suivantes :

➤ **Valeur d'inventaire des immeubles de placement :**

Après leur entrée en patrimoine, les immeubles de placement restent valorisés sur la base de leur coût amorti conformément à l'option offerte par l'IAS 40.

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.

➤ **Valeur de marché des instruments financiers :**

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Le groupe ayant opté pour une comptabilité de couverture, l'impact de la variation de leur juste valeur d'un exercice à l'autre peut être significatif sur les capitaux propres consolidés.

C. Méthodes de consolidation

Les états financiers consolidés du groupe Terreïs regroupent les états financiers de Terreïs SA et de ses filiales. Toutes 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 et procèdent à une situation semestrielle au 30 juin.

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.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale est présentée dans la partie IV « Périmètre de consolidation ».

D. Informations sectorielles

Les caractéristiques économiques propres à ce patrimoine (marchés, produits, localisation et clients similaires) ne permettent pas de distinguer des composantes sectorielles de l'entreprise justifiant un suivi opérationnel spécifique au management, conformément à la norme IFRS 8.

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

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Lors de la première consolidation d'une entité pour laquelle le groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est portée en compte de résultat, sauf dans l'hypothèse où l'activité de l'entreprise permettrait de justifier l'existence d'un écart d'acquisition positif qui serait inscrit à l'actif et évalué à son coût.

Les sociétés acquises par le Groupe ont pour principale activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers ; au travers l'acquisition des titres de ces sociétés, le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers. La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis.

En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises.

Les frais d'acquisition engagés dans le cadre des regroupements d'entreprises sont comptabilisés en charges.

F. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est 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. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

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

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

Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement :

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

Le montant de la juste valeur de la dette relative aux contrats acquis dont les échéances sont fixes est déterminé en fonction d'un plan d'amortissement défini à la date d'acquisition du contrat de façon à enregistrer tout au long du contrat une charge d'intérêts correspondant au taux fixe et marginal d'endettement de l'acquéreur à la date d'acquisition du contrat.

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

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 telle qu'une promesse signée, sont classés en actifs courants destinés à être cédés.

I. Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks sont uniquement composés des lots non vendus de l'activité de marchand de biens.

J. 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.

K. Prêts et créances non courants

Les prêts et créances non courants comprennent essentiellement les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois. Ils sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti.

L. 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 (dépôt à terme) 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.

M. 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 sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. La plupart des baux ne prévoit ni franchise, ni progressivité.

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

N. 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.

O. 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, avec une première échéance le 15 décembre de l'année de l'option et le solde est étalé sur les trois années suivantes.

Il est précisé que la dette relative à l'Exit Tax n'est pas actualisée.

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
- 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.

P. 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 : Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'est constatée.

Q. Emprunts bancaires et instruments financiers

Dettes financières : Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts 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 IAS39, 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 utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies (norme IAS 39). La partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres et la variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur des données de marché.

Les dérivés sont classés en actifs ou passifs non courants ou en actifs ou passifs courants en fonction de leur date de maturité.

Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers : Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon deux modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est la suivante :

- Niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix).

R. Définition de l'activité courante du groupe

L'activité courante du groupe Terreïs est la location d'immeubles composant son patrimoine. R 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. Gestion des risques sectoriels et financiers

Les activités opérationnelles et financières du groupe l'exposent aux risques suivants :

A. Risques sectoriels

Terreïs intervient sur le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment de bureaux dans le Quartier Central des Affaires de Paris. A ce titre, Terreïs est exposé aux risques de fluctuation de la valeur de ses actifs immobiliers et de ses loyers. Ces fluctuations sont susceptibles d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur son activité, ses résultats, sa solvabilité et ses perspectives de développement.

Le risque de fluctuation du marché immobilier :

La valeur d'expertise du patrimoine dépend des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers. Outre l'environnement économique général, la disponibilité d'immeubles modernes, le niveau des taux d'intérêt et la facilité d'octroi du crédit sont des facteurs clés de ce marché qui sont indépendants de Terreïs et dont les évolutions sont difficilement prévisibles.

Par ailleurs, les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et sont valorisés dans les comptes pour leur coût net d'amortissement, les variations de valeur à court terme n'ayant pas d'impact direct sur les résultats. Elles impactent en revanchant l'Actif Net Réévalué.

Le risque de fluctuation des loyers :

Les loyers facturés sont issus d'engagements de location de longue durée qui sont indexés annuellement essentiellement en fonction de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE, à la hausse comme à la baisse.

A l'expiration des baux existants (3, 6, 9 ans), éventuellement renouvelés, la Société est soumise aux aléas du marché locatif pour la relocation des locaux libérés. Sur ce marché concurrentiel, les conditions macro-économiques et notamment l'évolution de l'activité et de l'emploi en Ile de France ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative). L'éventuelle adaptation des locaux à la demande peut, dans certains cas, entraîner une période de vacance prolongée des immeubles.

Impact d'une variation des loyers :

Le calcul a été effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants.

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
Loyers	28 951	30 474	31 998
Impact sur le résultat consolidé	19 101	19 198	19 294
Impact sur la situation nette	221 011	221 108	221 205

Les risques environnementaux :

L'activité de Terreïs est soumise à diverses réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ses actifs peuvent en effet être exposés à des problèmes liés notamment à l'amiante, aux termites ou au plomb. Terreïs pourrait être poursuivie en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations. Une telle mise en jeu de la responsabilité de Terreïs pourrait avoir un effet négatif sur son activité, ses perspectives et sa notoriété. Afin de limiter ces risques, Terreïs adopte une politique préventive consistant à réaliser des diagnostics et, le cas échéant, des travaux de mises en conformité aux normes environnementales.

B. Risques de contrepartie

Le risque client :

Bénéficiant d'un portefeuille clients diffus, tant en termes de nombre que de répartition sectorielle, Terreïs n'est pas exposé à un risque de crédit client majeur même si des défauts ou retards de paiement ponctuels ne peuvent être exclus.

La solvabilité des clients est appréciée lors de la signature des baux par la Direction Générale de Terreïs et l'administrateur de biens Imodam, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.

En cours de bail, le risque de crédit client fait l'objet d'un suivi régulier par l'administrateur de biens Imodam et par les services internes de Terreïs.

Le risque de contrepartie bancaire :

Les opérations financières, essentiellement constituées d'emprunts bancaires, d'achat d'instruments dérivés de couverture du risque de taux et de tirage à court terme sur une ligne de crédit, sont réalisées avec les principaux établissements financiers français.

La défaillance d'une ou plusieurs de ces contreparties pourrait avoir un impact significatif sur la liquidité de la société. Toutefois, aucune contrepartie bancaire ne concentre plus du tiers des ressources financières ou des instruments dérivés utilisés par le groupe.

Le risque de contrepartie d'assurance :

Les immeubles du patrimoine sont assurés pour leur valeur à neuf par une garantie multirisques souscrite par l'intermédiaire de la société Assurimo.

C. Risque de liquidité financière

La stratégie de Terreïs vise à recourir à l'endettement bancaire pour financer sa croissance. Aussi, le groupe est sujet à un risque de liquidité, dans le cadre du financement de son programme de développement. Les besoins et les conditions de financement sont étudiés à chaque acquisition d'immeuble de placement. Il en est de même du suivi des obligations contractuelles liées à la dette existante (« covenants »).

Aussi, une restriction importante et durable des conditions d'accès aux marchés bancaires et/ou de capitaux pourrait freiner le développement de Terreïs.

L'accès au crédit est conditionné, pour les ressources bancaires, au respect de plusieurs ratios financiers concernant notamment la structure de bilan (Loan to Value ou LTV) et la capacité de l'activité à couvrir la charge de sa dette. La transmission de ces ratios aux établissements bancaires est réalisée, conformément aux engagements contractuels, soit semestriellement, soit annuellement.

D. Risque de taux d'intérêt

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de financement.

Pour financer ses investissements, Terreïs peut recourir à des emprunts à taux variable. Afin de ne pas supporter un risque à la hausse des taux d'intérêts, Terreïs couvre systématiquement ces emprunts à taux variable sur toute leur durée ceci afin de figer un différentiel favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers acquis et le coût de financement.

Au cours du premier semestre 2013, Terreïs a poursuivi sa politique de gestion prudente de sa dette par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps) pour chaque emprunt souscrit à taux variable d'une durée supérieure à un an. Les dettes de maturité inférieure à un an n'ont pas été couvertes.

Les instruments dérivés utilisés dans le cadre de la couverture du risque de taux sont valorisés dans les comptes à leur juste valeur, la variation de cette valeur dans le temps étant susceptible d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – sur le résultat consolidé ou sur les capitaux propres. La valeur estimée des instruments dérivés de taux est directement fonction de leur maturité et des anticipations de taux d'intérêt.

Sensibilité de la juste valeur des instruments dérivés passifs :

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 30/06/2013	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	54 046	39 428	25 477

E. Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

Terreïs doit se conformer à de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, le droit des baux (en particulier d'indexation des loyers), le droit des sociétés ainsi que la fiscalité, notamment à travers les dispositions du régime SIIC. Des variations du cadre réglementaire pourraient imposer à Terreïs d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait être de nature à affecter la valeur de son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats, augmenter les charges ou ralentir, voire empêcher, le développement de certains projets d'investissement.

Risque de perte du statut fiscal SIIC :

Terreïs est assujettie au régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour son activité immobilière sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si Terreïs ne respectait pas ces obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats. Il en serait de même en cas de dépassement du seuil de détention de 60% du capital ou des droits de vote par un même actionnaire.

A cet égard, il est rappelé que Terreïs a fait l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices clos au 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010 et qu'aucune remarque n'a été formulée par l'Administration Fiscale pouvant remettre en cause le régime fiscal SIIC.

Risque associé à la structure actionariale :

Au 30 juin 2013, Jacky Lorenzetti, président du Conseil d'Administration de Terreïs, détient directement ou indirectement plus de 50% du capital et des droits de vote de Terreïs. Il est susceptible d'exercer une influence notable sur les assemblées générales d'actionnaires lui permettant de faire adopter ou rejeter les résolutions proposées aux Assemblées Générales.

III. Evénements significatifs de la période

➤ Arbitrages sur le patrimoine du groupe Terreïs :

Terreïs poursuit sa stratégie de céder une partie de son patrimoine de province et d'autre part de continuer la vente de son patrimoine résidentiel au fil de l'eau des libérations par les locataires. La société poursuit ainsi son objectif de recentrage progressif de son patrimoine vers de l'immobilier tertiaire parisien dans le Quartier Central des Affaires.

Au cours du semestre, le montant des cessions s'est élevé à 29,3 M€ (montant ne tenant pas compte de l'activité de marchands de biens).

➤ Nouveaux investissements :

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'investissement ciblée avec deux acquisitions dans le QCA parisien pour un prix total de 73 M€. L'une est située 4 - 10 avenue de la Grande Armée (17^{ème} arrondissement) et l'autre est située 10 - 12 rue de Messine (8^{ème} arrondissement).

Terreïs a également signé une promesse d'acquisition pour un bien situé 6 boulevard Maiesherbes (8^e arrondissement) pour un montant de 12,7 M€.

Compte tenu de ces variations, sur la base de l'expertise Atis Real réalisée au 31 décembre 2012, la valeur du patrimoine du groupe Terreïs s'élèverait à 1.186 M€ (contre 1.138 M€ au 31/12/2012).

IV. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 30 juin 2013 est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siren	% intérêt
SAS Terreïs Valorisation	20/09/2006	29 rue Marbeuf - 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 à Neuilly	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 Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404	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	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023	100,00%
SCI Dupaty	27/02/2008	29 rue Marbeuf - Paris	318 734 324	100,00%
SAS Terreïs Real Estate	01/01/2011	25 rue Marbeuf - Paris	529 674 426	51,00%

Les Sociétés Civiles Immobilières 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.

V. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Chiffre d'affaires et information sectorielle

Par nature :		Bureaux	Commerces	Bureaux / Commerce	Habitations et autres	Total
30/06/2013	Loyers (K€)	21 592	4 747	1 081	3 055	30 474
	En pourcentage	71%	16%	4%	10%	100%
30/06/2012	Loyers (K€)	18 703	5 395	1 220	3 190	28 508
	En pourcentage	66%	19%	4%	11%	100%

Par zone géographique :		Paris	Région parisienne	Province	Total
30/06/2013	Loyers (K€)	22 239	6 215	2 021	30 474
	En pourcentage	73%	20%	7%	100%
30/06/2012	Loyers (K€)	19 198	6 044	3 265	28 508
	En pourcentage	67%	21%	11%	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 contractuellement mis à la charge des locataires en fonction des baux :

(en K€)	30/06/2013			30/06/2012		
	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)
Charges locatives	5 895	-6 912	-1 016	4 704	-5 429	-725
Entretien et réparations		-145	-145	31	-237	-206
Total	5 895	-7 057	-1 162	4 735	-5 666	-931

Note 3. Honoraires de gérance et location

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Honoraires de gérance	-773	-773
Honoraires de location	-280	-258
Total	-1 053	-1 030

Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 30 juin 2013, le groupe Terreïs emploie sept personnes.

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 qui sont sous-traitées,
- les jetons de présence.

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Frais généraux	-390	-261
Honoraires	-289	-213
Prestations comptables, juridiques et financières	-140	-142
Jetons de présence	-45	-45
Total	-864	-661

Note 6. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Indemnités perçues sur location	685	
Autres		-46
Total	685	-46

Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement

Au 30 juin 2013, le résultat de cession d'immeubles de placement est lié aux arbitrages sur le patrimoine d'habitation et à la cession d'une partie du patrimoine de bureaux / commerces situé en province.

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Prix de cession	29 377	15 275
Valeur nette comptable (1)	-13 801	-3 715
Charges liées aux cessions	-1 475	-112
Total	14 101	11 448
<i>(1) dont valeur nette comptable sur =</i>		
- Immeubles de placement	-11 424	
- Actifs destinés à être cédés	-2 377	
	<u>-13 801</u>	

Remarque : Non prise en compte au 30/06/2012 de l'impact du retraitement de l'Exit Tax (Cf. : Préambule)

Note 8. Profit sur vente d'actifs court terme

La ligne « profit sur vente d'actifs court terme » correspond aux cessions liées à l'activité de marchand de biens détenus par la filiale dédiée, Terreïs Valorisation. Ces cessions ont uniquement porté sur des lots d'habitation.

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Chiffre d'affaires	224	130
Variation de stock	-258	-127
Plus ou moins value	-35	3

Note 9. Coût de l'endettement financier net

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	306	396
Charges d'intérêts	-11 191	-11 443
Total	-10 885	-11 047

Note 10. Impôt sur les sociétés

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Impôts exigibles	-210	-105
Impôts différés		
Total	-210	-105

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

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net	19 198	15 054
Retraitement charge d'impôt	-210	-105
Résultat avant impôt	19 408	15 159
Taux d'imposition théorique	33,33%	33,33%
Total charge d'impôt théorique	-6 469	-5 052
Exonération liée au régime SIIC	6 258	4 957
Autres		-9
Total charge d'impôt réelle	-211	-104

Note 11. Résultat net par action

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net consolidé part du Groupe	18 991	14 951
Résultat net par action	0,75 €	0,60 €
Résultat net dilué par action	0,75 €	0,60 €

	30/06/2013	30/06/2012
Nombre d'actions à la fin du semestre (1)	25 259 750	25 259 750
Nombre d'actions en autocontrôle à la fin du semestre (2)	8 550	5 327
Nombre d'actions diluées en cours à la fin du semestre (3)		
Nombre total d'actions en circulation à la clôture (1) - (2) = (4)	25 251 200	25 254 423
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle (4) + (3)	25 251 200	25 254 423

Remarque : Non prise en compte au 30/06/2012 de l'impact du retraitement de l'Exit Tax (Cf. : Préambule)

VI. Notes au bilan consolidé**Note 12. Tableau de variation des immobilisations incorporelles**

Tableau de variation des immobilisations incorporelles du 31/12/2012 au 30/06/2013 :

(en K€)	31/12/2012	Acquisitions	Cessions	30/06/2013
Usufruits temporaires	507			507
Autres (1)	462		5	467
Total valeurs brutes	969	0	5	974
	31/12/2012	Dotations	Reprises	30/06/2013
Amortissement usufruits temporaires	-207	-27		-234
Autres (1)	-355	-10	-1	-366
Total amortissements	-562	-36	-1	-599
Total valeurs nettes	407			375

(1) : Incluant au 30/06/2013, une indemnisation sur rachat du contrat de crédit bail de Cambrai pour une valeur nette comptable de 98 K€.

Note 13. Tableau de variation des immeubles de placement

Tableau de variation des immeubles de placement du 31/12/2012 au 30/06/2013 :

(en K€)	31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	30/06/2013
Immeubles de placement	851 635	78 246	-15 737	3	914 146
Total valeurs brutes	851 635	78 246	-15 737	3	914 146
	31/12/2012	Dotations	Reprises	Autres	30/06/2013
Amortissement des immeubles	-70 061	-10 971	4 474		-76 557
Total amortissements et provisions	-70 061	-10 971	4 474		-76 557
Total valeurs nettes	781 574				837 589

(1) Détail du poste "Autres" =

Classement en actifs non courants d'actifs destinés à être cédés	-1 664
Activation des travaux en cours achevés	1 579
Variation des frais d'acquisition	87
Total	3

Note 14. Travaux en cours

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Travaux terminés et activés	30/06/2013
Travaux en cours	9 682	1 288	-1 579	9 390
Total	9 682	1 288	-1 579	9 390

Les travaux terminés sont reclassés dans la ligne « immeubles de placement » au bilan.

Note 15. Autres actifs non courants

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	307	279
Equivalents de trésorerie non disponibles	9 133	9 245
Autres	23	25
Total	9 463	9 549

Variation des « équivalents de trésorerie non disponibles » :

Les équivalents de trésorerie non disponibles correspondent à de la trésorerie bloquée à plus d'un an dans le cadre de financements d'acquisition d'actifs immobiliers :

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	30/06/2013
Dépôts et comptes à terme	8 595		-112	8 483
OPCVM monétaires	650			650
Total	9 245	0	-112	9 133

Note 16. Actifs destinés à être cédés

Le poste « actifs destinés à être cédés » correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 30/06/2013 mais dont la date de cession est prévue après.

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Actifs destinés à être cédés	1 664	2 377
Total	1 664	2 377

Note 17. Stocks

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2012	Acquisitions Travaux	Cessions	30/06/2013
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	440		-258	182
Total		440	0	-258	182

Note 18. Clients et comptes rattachés

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Créances	2 548	2 159
Factures à établir	0	2 315
Créances douteuses brutes	429	436
Provisions sur créances douteuses	-309	-313
Total	2 667	4 597

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	30/06/2013
Créances douteuses brutes	436	83	-91	429
	31/12/2012	Dotation	Reprise	30/06/2013
Provision sur créances douteuses	-313	-27	31	-309
Créances clients douteuses nettes	123			120

Note 19. Autres actifs courants

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Charges constatées d'avance	766	682
Avances versées aux notaires	695	4 309
Créances envers les cabinets de gérance	1 738	889
Autres comptes débiteurs	890	1 424
Total	4 090	7 304

Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
OPCVM monétaires	592	262
Dépôts à terme	10 000	7 800
Équivalents de trésorerie	10 592	8 062
Disponibilités	4 417	4 178
Total	15 009	12 240

La ligne « dépôts à terme » correspond à des dépôts à terme pouvant être cassés à tout moment sans pénalité.

Note 21. 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
13/05/2012	Actions gratuites	132 182
30/06/2013	Nombre total d'actions	25 259 750

Le capital social au 30 juin 2013 est composé de 25.259.750 actions d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Un contrat de liquidité a été signé avec la société de Bourse 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 valeurs réalisées	Provision	Valeur nette comptable
Actions propres détenues au 31/12/2012	5 327	72		0	72
Achats sur le semestre	17 458	281			
Ventes sur le semestre	-14 235	-209	19		
Actions propres détenues au 30/06/2013	8 550	143		0	143
Solde espèces		208			208
Total du compte de liquidité		351		0	351

Note 22. Endettement net

Décomposition de l'endettement net :

L'ensemble des emprunts a été contracté soit à taux fixe soit à taux variable swappé.

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Emprunts amortissables à taux fixe	29 773	23 209
Emprunts amortissables à taux variable couvert	408 978	403 821
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	24 900
Emprunt in fine à taux variable couvert	17 700	17 700
Crédit bail retraité	2 407	2 648
Lignes de crédit	49 992	29 992
Frais d'émission des emprunts nets	-2 394	-2 089
Emprunts et dettes financières à long terme	531 356	500 180
Emprunts amortissables à taux fixe	4 372	2 831
Emprunts amortissables à taux variable couvert	40 970	27 948
Crédit bail retraité	477	467
Intérêts courus sur emprunts	438	550
Lignes de crédit	6 764	6 659
Emprunts à court terme	53 021	38 456
Total des dettes financières	584 377	538 636
Trésorerie (y compris équivalent de trésorerie non disponible)	-24 142	-21 484
Endettement net	560 236	517 152

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Total des dettes financières	584 377	538 636
Crédit bail retraité (partie + d'un an)	-2 407	-2 648
Crédit bail retraité (partie - d'un an)	-477	-467
Frais d'émission des emprunts nets	2 394	2 089
intérêts courus sur emprunts	-438	-550
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	583 449	537 060

Tableau de variation des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail :

(en K€)	31/12/2012	Augmentation	Diminution	30/06/2013
Emprunts amortissables à taux fixe (1)	26 040	11 000	-2 896	34 144
Emprunt amortissables à taux variable couvert	431 769	33 700	-15 521	449 948
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700			17 700
Lignes de crédit	36 651	20 105		56 756
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	537 060	64 805	-18 416	583 449

(1) dont dans la rubrique « Diminution » 318 k€ relatif au prêt OVALTO Investissement

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	34 144	4 372	11 777	17 996
Emprunt amortissables à taux variable couvert	449 948	40 970	160 289	248 689
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700		17 700	
Lignes de crédit	56 756	6 764	49 992	
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	583 448	52 106	239 758	291 585

(en K€)	Actifs financiers		Passifs financiers		Exposition nette avant couverture		Instruments de couverture de taux		Exposition nette après couverture	
	(A)		(B)		(C) = (A) - (B)		(D)		(E) = (C) + (D)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	15 009		11 136	40 970	3 873	-40 970	-40 970	40 970	-37 097	0
De 1 à 5 ans	9 133		61 769	177 989	-52 637	-177 989	-177 989	177 989	-230 626	0
Plus de 5 ans			42 896	248 689	-42 896	-248 689	-248 689	248 689	-291 585	0
Total	24 142	0	115 801	467 648	-91 659	-467 648	-467 648	467 648	-559 307	0

Covenants financiers :

Certains emprunts souscrits par le groupe Terreis font l'objet de covenants basés sur des ratios financiers (Loan To Value et Debt Service Coverage Ratio) pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé.

	Covenants	
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	Minimum	1,10
LTV (Loan To Value)	Minimum	< 55%

Note 23. Instruments dérivés

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 30/06/2013	Juste valeur 31/12/2012	Variation de juste valeur	dont comptabilisé	
				en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	39 428	54 572	-15 144	-15 149	5
Total des instruments dérivés passifs	39 428	54 572			
dont part non courante	32 246	41 206			
dont part courante	7 182	13 366			

Hiérarchie des justes valeurs au 30 juin 2013 :

Les instruments financiers à la juste valeur sont classés par niveau de hiérarchie comme suit :

(en K€)	Niveau 1	Niveau 2	Total
Parts de SICAV disponibles à la vente	592		592
Actifs évalués à la juste valeur au 30/06/2013			
Instruments dérivés		39 428	39 428
Passifs évalués à la juste valeur au 30/06/2013			

Niveau 1 : Instruments financiers faisant l'objet de cotation sur un marché actif.

Niveau 2 : Instruments financiers dont l'évaluation fait appel à l'utilisation de techniques de valorisation reposant sur des paramètres observables.

Note 24. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

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 A	Valeur fiscale B	Différence A-B=C	Exit Tax Cx19%
Patrimoine issu des fusions des sociétés Terreïs Building AGV et Terreïs Rue de la Paix	01/01/2011	74 742	13 948	60 793	11 550
Patrimoine apporté dans le cadre de la fusion avec Avenir & Investissement	10/01/2011	214 420	59 352	155 067	29 462
Patrimoine issu de la fusion avec l'EURL 103 rue Réaumur	15/09/2012	23 348	17 972	5 376	1 021
Total		312 510	91 272	221 236	42 033

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 30/06/2013 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2012	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours du semestre	Montant restant à payer au 30/06/2013
Total	21 272			21 272

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2013	15/12/2014	15/12/2015	Total
Total	10 509	10 509	255	21 272

Note 25. Autres passifs courants

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Dettes fiscales et sociales	539	2 890
Litiges fiscaux		254
Autres dettes	273	2 058
Total	812	5 202

VII. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 26. Plus ou moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-14 101	-11 448
Profit sur vente d'actifs court terme (Cf. : Note 8)	35	-3
Total	-14 066	-11 451

Note 27. Détermination du « cash flow » courant net par action

(en K€)	31/12/2012	30/06/2012
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	16 230	14 612
Capacité d'autofinancement courante par action	0,64 €	0,58 €
Capacité d'autofinancement courant dilué par action	0,64 €	0,58 €

Note 28. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Variation des clients et comptes rattachés	1 930	-193
Variation des mandataires de gestion	-849	-889
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	-746	-282
Variation des stocks	258	2 942
Échéances Exit Tax		-10 509
Litiges fiscaux		-14 107
Variation des dépôts	714	884
Autres	257	-24
Total	1 562	-22 178

Note 29. Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement (Cf. : Note 13)	-78 246	-9 989
Décaissement lié aux frais d'acquisition sur acquisitions antérieures	-87	
Décaissement lié aux travaux en cours (Cf. : Note 14)	-1 288	-8 553
Total	-79 621	-18 542

Note 30. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	30/06/2013	31/12/2012
Variation prêt effectué par la SAS Ovalto Investissement	-318	-9 266
Variation lignes de crédit	20 000	
Total	19 682	-9 266

VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels

Les engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels n'ont pas évolué de façon significative depuis le 31 décembre 2012.

IX. Evènements postérieurs au 30 juin 2013

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2013 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

X. Parties liées

➤ Rémunération des organes de direction et d'Administration:

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Avantages à cours terme (salaires, primes...)	77	78

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

➤ Relations avec les parties liées :

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto Investissement :

Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'Administration de Terreïs, est le Président-Fondateur d'Ovalto Investissement.

(en K€)	30/06/2013	30/06/2012
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives (1)	-140	-141
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-320	-392
Passif :		
Avance de trésorerie et prêt	-19 062	-19 461
Fournisseurs et comptes rattachés	-150	0

(1) Comprend trois contrats de prestations savoir :

- Ovalto Investissement et Terreïs pour un montant de 125 K€,
- Ovalto Investissement et Terreïs Valorisation pour 7,5 K€,
- Ovalto Investissement et Terreïs Real Estate pour 7,5 K€.

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

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales 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 semestriels consolidés résumés de la société Terreïs, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés 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 semestriels consolidés résumés 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 résumés 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 résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 30 août 2013

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

RÖDL & PARTNER

SOFIDEEC BAKER TILLY

Christophe POSTEL-VINAY

Erik DECOURTRAY

Jean-Fabrice SUBIAS

Pierre FAUCON

Titre IV. Déclaration du responsable du rapport financier semestriel.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés 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 TERREIS