



**Société Anonyme au capital de 76.199.250 €
Siège Social : 29 rue Marbeuf
75008 Paris**

431 413 673 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2014

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	6
IV. Evénements postérieurs à la clôture des comptes	6
V. Opérations avec les parties liées	6
Titre II. Comptes consolidés au 30 juin 2014	7
I. Etats de résultat consolidé	7
a. Compte de résultat consolidé	7
b. Autres éléments du résultat global	8
II. Bilan consolidé	9
III. Tableau de flux de trésorerie consolidé	10
IV. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	11
V. Annexe aux états financiers consolidés	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	14
E. Regroupement d'entreprises	14
F. Immobilisations incorporelles	14
G. Immeubles de placement	14
H. Actifs destinés à être cédés	16
I. Stocks et travaux en cours	16
J. Créances clients	16
K. Prêts et créances non courants	16
L. Trésorerie et équivalents	16
M. Chiffre d'affaires	16
N. Résultat par action	17
O. Impôt sur les bénéfices	17
P. Provisions	18
Q. Emprunts bancaires et instruments financiers	18
R. Définition de l'activité courante du groupe	18
II. Gestion des risques sectoriels et financiers	19
A. Risques sectoriels	19
B. Risques de contrepartie	20
C. Risque de liquidité financière	20
D. Risque de taux d'intérêt	20
E. Autres risques	21
III. Evénements significatifs de la période	21
IV. Périmètre de consolidation	22
V. Notes au compte de résultat consolidé	23
Note 1. Revenus et information sectorielle	23
Note 2. Charges locatives	23
Note 3. Honoraires de gérance et location	24
Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation	24
Note 5. Charges externes	24
Note 6. Autres produits et charges d'exploitation	24
Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement	24
Note 8. Résultat sur vente d'actifs court terme	25
Note 9. Résultat financier	25
Note 10. Impôt sur les sociétés	25
Note 11. Résultat net par action	26
VI. Notes au bilan consolidé	26
Note 12. Tableau de variation des immobilisations incorporelles	26
Note 13. Tableau de variation des immeubles de placement	27
Note 14. Travaux en cours	27
Note 15. Autres actifs non courants	27
Note 16. Actifs destinés à être cédés	28
Note 17. Stocks	28
Note 18. Clients et comptes rattachés	28
Note 19. Autres actifs courants	29
Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie	29
Note 21. Actions ordinaires et actions auto-détenues	29
Note 22. Endettement net	30
Note 23. Instruments dérivés	32
Note 24. Impôt de sortie (« Exit Tax »)	33

Note 25. Autres passifs courants	33
VII. Notes au tableau de flux de trésorerie	34
Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions	34
Note 27. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices.....	34
Note 28. Détermination du « cash flow » courant net par action	34
Note 29. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	35
Note 30. Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	35
Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement.....	35
VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels	35
IX. Evénements postérieurs au 30 juin 2014	35
X. Parties liées	36
Titre III. Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle.....	37
Titre IV. Déclaration du responsable du rapport financier semestriel.....	38

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

- Politique d'arbitrage

TERREÏS a poursuivi sa stratégie de monétisation de son patrimoine d'actifs résidentiels et de province en cédant 14,4 M€ d'actifs au cours du 1er semestre 2014, au dessus des valeurs d'expertise. De plus, des cessions à hauteur de 14,7 M€ d'actifs sous promesses restent à acter au cours des prochains mois.

- Acquisitions

Parallèlement à ces cessions, TERREÏS a renforcé son patrimoine tertiaire dans le QCA parisien en acquérant notamment :

- un très bel immeuble de bureaux situé dans le cœur du QCA, 41 avenue de Friedland (Paris 8^{ème}). Cet immeuble de 6 157 m² (+40 parkings) a été financé à hauteur de 50 M€ grâce à un emprunt amortissable sur 15 ans à un taux fixe de 2,9%.
- un plateau de bureaux de 900 m² (+24 parkings), 43/47 avenue de la Grande Armée (Paris 17^{ème}).

L'ensemble des investissements de la période représente un montant total de 81,6 M€ et générera en année pleine un rendement de 5,05%.

II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Le conseil d'administration de TERREÏS a arrêté les comptes consolidés, revus par les Commissaires aux Comptes, pour le 1er semestre de l'exercice 2014.

<i>En millions d'euros</i>	1^{er} semestre 2014	1^{er} semestre 2013	Var. (%)
Revenus locatifs	35,5	30,5	+16,3%
EBITDA	32,2	27,3	+17,9%
Résultat opérationnel courant (avant cessions)	18,4	16,3	+12,6%
Plus values réalisées sur les cessions	11,3	14,1	-19,8%
Capacité d'autofinancement (avant cessions)	17,9	16,2	+10,5%
Résultat net	15,3	19,2	-20,2%
Acompte sur dividende (€/action)	0,34	0,32	+6%

• **Activité en croissance de 16,3% ; taux d'occupation financière de plus de 95%**

Les revenus locatifs de TERREÏS s'élèvent à 35,5 M€, en hausse de 16,3 % par rapport au 1er semestre 2013. Cette progression est due à la croissance nette du patrimoine (+18,7 % au titre des acquisitions et -1,4 % au titre des cessions).

Loyers (M€)	1^{er} semestre					2^{ème} trimestre				
	2014		2013		Var. %	2014		2013		Var. %
	M€	%	M€	%		M€	%	M€	%	
Tertiaire	32,8	92%	27,4	90%	+19,5%	16,4	93%	13,8	89%	+18,7 %
Résidentiel	2,7	8%	3,1	10%	-12,3 %	1,3	7%	1,5	11%	-12,8 %
Total	35,5	100%	30,5	100%	+16,3 %	17,7	100%	15,3	100%	+15,6 %

L'évolution de la structure des revenus locatifs reflète la stratégie continue de recentrage sur le tertiaire prime au sein du QCA parisien :

Hausse de la part des revenus provenant de la location du patrimoine tertiaire (92% vs 90% au 1er semestre 2013), traduisant l'accroissement du patrimoine de bureaux et de commerces et, parallèlement, la baisse régulière de la part relative du patrimoine résidentiel au rythme des ventes des appartements devenus vacants ;

Hausse des revenus locatifs issus du patrimoine parisien (78% vs 73 % au 1er semestre 2013).

Sur l'ensemble du 1er semestre 2014, le taux d'occupation financière du patrimoine tertiaire s'élève à plus de 95%, soit un niveau comparable à celui du 1er semestre 2013.

- **Ratio EBITDA / chiffre d'affaires en hausse ; Capacité d'autofinancement en hausse de près de 13%**

L'EBITDA (résultat opérationnel courant avant amortissement et provision) s'élève à 32,2 M€, en progression de 17,9% par rapport au 1er semestre 2013. Cette performance traduit le bon contrôle des charges d'exploitation avec, en particulier, la réduction notable des honoraires de gérance et de location, remplacés en partie seulement par des charges de personnel supplémentaires dans le cadre de la consolidation d'Imodom, centralisateur des mandats de gestion du Groupe.

La marge EBITDA / Revenus locatifs s'établit à 91%, en hausse de 1 point par rapport au 1er semestre 2013.

Après amortissements, dont la progression de 25,4% reflète la forte croissance du patrimoine, le résultat opérationnel courant avant cessions s'établit à 18,4 M€, en progression de 12,6%.

Le programme de cession du patrimoine en province et des actifs résidentiels au fil de leurs libérations s'est activement poursuivi. Il a représenté au 1er semestre 2014 un montant global de cessions de 14,4 M€ et généré des plus-values comptables à hauteur de 11,3 M€ (à comparer au niveau particulièrement élevé des plus-values dégagées au 1er semestre 2013 de 14,1 M€). Compte tenu de ces plus-values, le résultat opérationnel s'établit à un niveau légèrement inférieur à celui du 1er semestre 2013 (29,5 M€ vs 30,4 M€).

Après coût de l'endettement financier net de 13,6 M€, le résultat net s'élève à 15,3M€ (19,2 M€ au 1er semestre 2013).

La capacité d'autofinancement (après coût de l'endettement financier et impôt) progresse de 10,5% et s'établit à 17,9 M€, soit 0,71 euro par action contre 0,64 euro par action au 1er semestre 2013. Post-cessions, la capacité d'autofinancement s'élève à 32,4 M€ (45,6 M€ au 1er semestre 2013).

(en M€)	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Revenus locatifs (loyers bruts et autres produits)	36,26	30,47	18,98%
Charges immobilières nettes	-1,31	-2,22	
<i>Taux de récupération</i>	86,3%	83,5%	
Loyers triples nets	34,94	28,26	23,65%
Charges de personnel et frais généraux	-2,74	-0,92	
EBITDA courant	32,20	27,34	17,80%
<i>Marge EBITDA courant</i>	90,8%	89,7%	
Amortissements et provisions	-13,81	-11,00	
Résultat opérationnel courant	18,39	16,34	12,59%
Résultat financier	-13,61	-10,98	
Marge sur cessions d'actifs	11,30	14,10	
Profit sur ventes d'actifs à court terme	-0,02	-0,04	
Autres produits nets non courants	-0,14	-0,01	
Impôts sur les sociétés	-0,61	-0,21	
Résultat net publié	15,33	19,20	-20,16%
Capacité d'autofinancement	17,93	16,23	10,47%
CAF dilué par action	0,71 €	0,64 €	
CAF dilué par action avec cessions	1,26 €	2,86 €	

Au 30 juin 2014, les capitaux propres consolidés de TERREÏS s'élèvent à 221,4 M€ et la dette financière nette à 775,7 M€.

Le profil d'endettement de TERREÏS reste particulièrement confortable : hors ligne de crédit, 93% des emprunts sont amortissables, pour la quasi-totalité à taux variables couverts et avec une maturité moyenne de 12 années.

III. PERSPECTIVES

L'objectif de TERREÏS, à terme, est d'accroître significativement son portefeuille tertiaire parisien et de se concentrer sur Paris QCA. Cependant les conditions actuelles du marché prime parisien (taux de rendement en forte baisse, prix métriques trop élevés) ne permettent pas momentanément d'acquisitions opportunistes. Ainsi, au 2ème semestre 2014, TERREÏS se concentrera sur la cession de ses actifs résidentiels et de province.

Compte tenu des résultats du 1er semestre 2014 et des perspectives d'activité pour l'ensemble de l'année, le Conseil d'Administration a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2014 à 0,34 € par action, en progression de 6 % par rapport à celui distribué l'an dernier. Cet acompte sera versé le 14 novembre prochain.

IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis l'arrêté des comptes au 30 juin 2014.

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 2014

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

A. Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	30/06/2014	30/06/2013
Loyers bruts	1	35 451	30 474
Autres produits	1	806	
Charges locatives supportées	2	-1 053	-1 162
Honoraires de gérance et location	3	-261	-1 053
Total des loyers triple net		34 944	28 259
Charges de personnel	4	-960	-397
Charges externes	5	-1 183	-864
Impôts et taxes		-520	-347
Dotations aux amortissements et provisions	26	-13 809	-11 000
Autres produits et charges d'exploitation	6	-78	685
Résultat opérationnel courant		18 394	16 336
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	11 309	14 101
Résultat sur ventes d'actifs court terme	8	-20	-35
Autres produits et charges opérationnels		-138	-14
Résultat opérationnel		29 545	30 388
Coût de l'endettement financier net		-13 458	-10 885
Autres produits et charges financiers		-153	-96
Résultat financier	9	-13 611	-10 981
Charge d'impôt	10	-605	-210
Résultat net		15 328	19 197
Part du groupe	11	15 118	18 991
Intérêts minoritaires		209	207
Résultat net par action	11	0,60 €	0,75 €
Résultat net dilué par action	11	0,59 €	0,75 €

B. Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net		15 328	19 197
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	23	-24 238	15 149
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		-24 238	15 149
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net		0	
Résultat global		-8 911	34 346

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en k€)	Notes	30/06/2014	31/12/2013
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	12	421	448
Immeubles de placement	13	1 064 698	996 087
Travaux en cours	14	13 453	10 785
Autres actifs non courants	15	8 180	10 183
Total actifs non courants		1 086 753	1 017 503
Actifs courants :			
Actifs destinés à être cédés	16	4 810	3 654
Stocks	17	3 435	2 905
Clients et comptes rattachés	18	2 097	3 210
Autres actifs courants	19	6 681	4 011
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	14 263	7 426
Total actifs courants		31 286	21 206
TOTAL ACTIF		1 118 041	1 038 709
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en k€)			
	Notes	30/06/2014	31/12/2013
Capitaux propres :			
Capital émis		76 199	75 780
Primes et réserves		119 482	121 429
Titres en auto-contrôle	21	-101	-136
Résultat de l'exercice		15 118	32 164
Intérêts minoritaires		692	1 196
Total des capitaux propres		211 391	230 432
Passifs non courants :			
Emprunts et dettes financières à long terme	22	589 960	580 411
Instruments dérivés non courants	23	46 050	22 186
Provisions		40	60
Impôt de sortie (part à long terme)	24	3 576	255
Total passifs non courants		639 626	602 912
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 551	856
Dépôts reçus		14 481	14 014
Emprunts à court terme	22	207 553	162 930
Instruments dérivés courants	23	14 249	13 993
Impôt de sortie (part à court terme)	24	11 616	10 509
Autres passifs courants	25	17 574	3 061
Total passifs courants		267 023	205 363
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 118 041	1 038 709

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K€)	Notes	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net consolidé		15 328	19 198
Dotation nette aux amortissements et provisions	26	13 892	11 099
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites			
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-11 289	-14 066
Eléments non courants (litige fiscal)			
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	28	17 931	16 231
Coût de l'endettement financier net	9	13 458	10 885
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	10	605	210
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		31 994	27 326
Impôts versés		956	-2 451
Variation du besoin en fonds de roulement	29	2 578	1 563
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		35 528	26 438
Décassements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-80 431	-79 621
Encaissements liés aux actifs cédés	7	14 419	29 377
Variation des prêts et avances consenties sur promesses		2 286	-611
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	15	2 011	112
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		-61 715	-50 743
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		548	
Achats et ventes d'actions propres	21	75	-72
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-8 138	-7 889
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-713	-294
Encaissements liés aux nouveaux emprunts (1)	22	55 000	44 700
Remboursements d'emprunts (1)	22	-20 697	-18 099
Intérêts financiers nets versés	9	-13 458	-10 953
Autres flux liés aux opérations de financement	31	20 406	19 683
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		33 022	27 076
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		6 836	2 771
Trésorerie d'ouverture		7 426	12 240
Trésorerie de clôture		14 263	15 009
Trésorerie et équivalents de trésorerie		14 263	15 009
Découverts bancaires			
Trésorerie	20	14 263	15 009

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

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 31/12/2012	75 779	59 251	-71	59 687	194 646	374	195 020
Résultat net				32 164	32 164	289	32 453
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		18 394			18 394		18 394
Résultat global		18 394		32 164	50 558	289	50 847
Dividendes (solde 2012)				-7 889	-7 889	-294	-8 183
Dividendes (acomptes 2013)		-8 010			-8 010		-8 010
Affectation du résultat 31/12/2012		51 797		-51 797			
Titres en auto contrôle			-65		-65		-65
Autres		-3			-3	827	824
Capitaux propres au 31/12/2013	75 779	121 429	-136	32 164	229 237	1 196	230 433
Résultat net				15 118	15 118	209	15 327
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		-24 238			-24 238		-24 238
Résultat global		-24 238		15 118	-9 121	209	-8 911
Dividendes (solde 2013)				-8 138	-8 138	-713	-8 851
Augmentation de capital	420	128			548		548
Affectation du résultat 31/12/2013		24 026		-24 026	0		0
Titres en auto contrôle		42	35		77		77
Autres		-1 904			-1 904		-1 904
Capitaux propres au 30/06/2014	76 199	119 482	-101	15 118	210 698	692	211 391

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 des 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 2013.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 30 juin 2014 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 2014 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2013 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2014 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 2014 :**

- Norme **IFRS 10** : Etats financiers consolidés,
- Norme **IFRS 11** : Partenariats,
- Norme **IFRS 12** : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités,
- **IAS 27 révisée** : Etats financiers individuels,
- **IAS 28 révisée** : Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises,
- Amendement **IFRS 10** : Etats financiers consolidés,
- Amendement **IFRS 11** : Partenariats,
- Amendement **IFRS 12** : Informations à fournir sur les participations dans les autres entités.
- Amendements **IFRS 10** et **12** : Dispositions transitoires,
- Amendement d'**IAS 27** : Etats financiers individuels,
- Amendement à **IAS 32** : Compensation des actifs et passifs financiers,
- Amendement **IAS 36** : Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers,
- Amendement **IAS 39** : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

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

➤ **Principales autres normes, amendements et interprétations essentielles publiés par l'IASB approuvés par l'Union Européenne avant le 30 juin 2014 mais non obligatoire au 30 juin 2014 :**

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

Textes	Date application
IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique »	1er janvier 2015

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 la norme 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 conduit à la constatation de provisions pour dépréciation si la valeur d'expertise est inférieure à la valeur nette comptable.

➤ **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 Terreis 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 ; à 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 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 : 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.

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.

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 provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les paliers et franchise 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 est la durée probable du bail estimée généralement à 6 ans.

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, Terreïs Real Estate et Imodam 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.

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, sauf si la base générant l'impôt différé avait été constatée à l'origine en capitaux propres. 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 : 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 : En application de la norme IFRS 13, la hiérarchie de la juste valeur qui reflète l'importance des données utilisées dans les valorisations, se compose de trois niveaux exposés tels qu'exposés dans la partie I portant sur les principes comptables.

Les instruments financiers sont valorisés sur la base des méthodes standards du marché en prenant en compte le risque de non performance (notamment le risque de crédit propre), conformément à IFRS 13. L'impact du risque de crédit propre, déterminé par notre expert indépendant, étant non significatif n'a pas été comptabilisé dans les comptes du 30 juin 2014.

R. Définition de l'activité courante du groupe

L'activité courante du groupe Terreis 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. 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 revanche 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 variation de loyers et non d'une variation du taux d'occupation.

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
Loyers	33 678	35 451	37 223
Résultat consolidé théorique	13 502	15 328	17 154
Situation nette théorique	209 565	211 391	213 217

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 :

Bénéficiaire 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 Gras Savoye.

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 2014, 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 30/06/2014	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	42 595	60 299	74 012

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 actionnariale :

Au 30 juin 2014, 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

➤ Nouveaux investissements :

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'investissement ciblée dans le QCA parisien pour un montant de 84,4 M€ droits inclus. Les acquisitions de la période sont :

- 41 avenue de Friedland - 75008 Paris
- 43 - 47 avenue de la Grande Armée - 75008 Paris
- 14 - 16 rue Volney - 75002 Paris

➤ Arbitrages sur le patrimoine du groupe Terreïs :

Terreïs poursuit sa stratégie de recentrage progressif de son patrimoine vers de l'immobilier tertiaire parisien dans le Quartier Central des Affaires.

Au cours l'exercice, le montant des cessions s'est élevé à 14.419 K€ (+90% d'actifs résidentiels). Les cessions ont été réalisées au dessus des valeurs d'expertise 2013 et dégagent une plus value comptable de 11.309 K€.

➤ Principaux impacts de l'intégration de la structure d'administration de biens :

La société Terreïs a acquis 60% de la société Imodam, gestionnaire historique de son patrimoine immobilier. La prise de contrôle a été réalisée au 31 décembre 2013 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2013.

Les principaux impacts sur le résultat sont :

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Produits locatifs	806	898
Charges de personnel	-581	-482
Charges externes	-158	-150
Divers	-32	-13
Impôts sur les sociétés	-167	-255
Impact résultat	-131	-2

IV. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 30 juin 2014 est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation (1)
SAS Terreïs Valorisation	20/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	491 933 727	100%	100%	IG
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	379 789 274	100%	100%	IG
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	338 787 435	100%	100%	IG
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	351 818 356	100%	100%	IG
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404	100%	100%	IG
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	451 895 940	100%	100%	IG
SCI Le Foch	30/09/2007	29 rue Marbeuf - Paris	381 898 170	100%	100%	IG
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023	100%	100%	IG
SCI Dupaty	27/02/2008	29 rue Marbeuf - Paris	318 734 324	100%	100%	IG
SAS Terreïs Real Estate	01/01/2011	29 rue Marbeuf - Paris	529 674 426	51%	51%	IG
SAS Imodam	31/12/2013	29 rue Marbeuf - Paris	408 825 635	60%	60%	IG
sous groupe Avenue Friedland Holding	20/05/2014	29 rue Marbeuf - Paris	510 011 752	100%		IG

(1) : IG : Intégration globale

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.

La société Imodam a pour principale activité la gestion immobilière.

Le sous groupe Avenue Friedland Holding détient un actif immobilier situé au 41 avenue de Friedland à Paris. Cette acquisition a été analysée en substance comme un actif immobilier séparé.

V. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Revenus et information sectorielle

Les revenus locatifs du groupe Terreïs s'élevèrent à 35.451 K€ au 30 juin 2014, en hausse de 16% par rapport au 30 juin 2013. Cette progression est essentiellement liée aux acquisitions de l'année 2013.

Les revenus locatifs proviennent à plus de 90% de la location des bureaux et commerces, la part relative au résidentiel étant appelée à décroître continuellement dans le cadre de la stratégie de tertiarisation des actifs du groupe.

Le taux d'occupation financier du patrimoine tertiaire est supérieur à 95%.

<u>Par nature :</u>		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
30/06/2014	Loyers (K€)	32 771	2 679	35 451
	En pourcentage	92%	8%	100%
30/06/2013	Loyers (K€)	27 420	3 055	30 475
	En pourcentage	90%	10%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région parisienne	Province	Total
30/06/2014	Loyers (K€)	27 562	6 229	1 660	35 451
	En pourcentage	78%	18%	5%	100%
30/06/2013	Loyers (K€)	22 239	6 215	2 021	30 475
	En pourcentage	73%	20%	7%	100%

Les acquisitions de la période ont contribué à hauteur de 291 K€ aux loyers du semestre.

Les « autres produits » correspondent aux revenus hors groupe de l'activité d'administration de biens.

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€)	30/06/2014			30/06/2013		
	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 (1)	6 612	-7 359	-747	5 895	-6 912	-1 017
Entretien et réparations		-306	-306		-145	-145
Total	6 612	-7 664	-1 053	5 895	-7 057	-1 162

(1) Au 30/06/2013, les charges locatives réelles intègrent des régularisations pour 242 K€.

Note 3. Honoraires de gérance et location

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Honoraires de gérance	-19	-773
Honoraires de location	-242	-280
Total	-261	-1 053

Au 30 juin 2013, les honoraires de gérance correspondent à la rémunération de l'administrateur de biens Imodam. Au 30 juin 2014, en raison de la prise de participation et de la consolidation de cette société par le Groupe, la rémunération d'Imodam est neutralisée et remplacée essentiellement par des charges de personnel et des charges externes.

Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Salaires bruts	-663	-279
Charges sociales	-297	-118
Total	-960	-397
<i>Effectif moyen (ETP)</i>	23	7

Au 30 juin 2014, le groupe Terreïs emploie 25 personnes contre 6 personnes au 30 juin 2013.

La variation des charges de personnel s'explique par l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société Imodam.

Note 5. Charges externes

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Frais généraux	-292	-390
Honoraires	-692	-289
Prestations comptables, juridiques et financières	-165	-140
Jetons de présence	-35	-45
Total	-1 183	-864

Note 6. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Indemnités perçues sur location		685
Perte sur créances irrécouvrables	-78	
Total	-78	685

Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement

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€)	30/06/2014			30/06/2013		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	13 239	1 180	14 419	14 416	14 961	29 377
Valeur nette comptable (1)	-2 127	-983	-3 110	-2 096	-11 704	-13 801
Charges liées aux cessions			0	-114	-1 362	-1 475
Total	11 112	197	11 309	12 206	1 895	14 101
<i>(1) dont valeur nette comptable sur =</i>						
			-1 340			-11 424
			-1 771			-2 377
			<u>-3 110</u>			<u>-13 801</u>

Note 8. Résultat 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€)	30/06/2014	30/06/2013
Revenus du semestre		224
Valeur nette comptable	-20	-258
Résultat sur ventes d'actifs court terme	-20	-35

Il est précisé que sur le premier semestre 2014, aucune cession n'a été réalisée sur l'activité de marchand de biens.

Note 9. Résultat financier

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	142	306
Charge d'intérêts	-13 600	-11 192
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-13 458</i>	<i>-10 885</i>
Dotations aux amortissements sur frais d'émission des emprunts	-153	-95
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-153</i>	<i>-95</i>
Total	-13 611	-10 981

Note 10. Impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés est lié aux activités hors périmètre SIIC (activité de commercialisation des lots résidentiels et tertiaires du patrimoine Terreïs, activité de gestion immobilière...).

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Terreïs Real Estate	-77	-210
Terreïs Valorisation	-361	
Imodam	-167	
Total	-605	-210

Note 11. Résultat net par action

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net consolidé part du Groupe	15 118	18 991
Résultat net par action	0,60 €	0,75 €
Résultat net dilué par action	0,59 €	0,75 €

	30/06/2014	30/06/2013
Nombre d'actions ordinaire à la clôture (1)	25 259 750	25 259 750
Nombre d'actions de préférence 2 à la clôture (2)	210 000	
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture (3)	3 798	8 550
Nombre d'actions ordinaires en circulation (1) - (3) = (4)	25 255 952	25 251 200
Nombre d'actions ordinaires potentielles après conversion des actions de préférence 2 (5)	420 000	
Nombre d'actions pour le calcul du résultat net dilué (5) + (4)	25 675 952	25 251 200

VI. Notes au bilan consolidé

Note 12. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	30/06/2014
Usufruits temporaires	507			507
Autres (1)	607	23		629
Total valeurs brutes	1 114	23	0	1 136
	31/12/2013	Dotations	Reprises	30/06/2014
Amortissement usufruits temporaires	-261	-27		-287
Autres (1)	-406	-23		-429
Total amortissements	-666	-50	0	-716
Total valeurs nettes	448			421

(1) : Incluant au 30/06/2014 une indemnisation sur rachat du contrat de crédit bail de Cambrai pour une valeur nette comptable de 80 K€.

Note 13. Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	30/06/2014
Immeubles de placement	1 083 878	84 381	-2 753	-928	1 164 579
Total valeurs brutes	1 083 878	84 381	-2 753	-928	1 164 579
	31/12/2013	Dotations	Reprises	Autres	30/06/2014
Amortissement des immeubles	-87 483	-13 502	1 412		-99 573
Dépr. Immeubles de placement	-308				-308
Total amortissements et provisions	-87 791	-13 502	1 412		-99 880
Total valeurs nettes	996 087				1 064 698

(1) Détail du poste "Autres" =

Classement en actifs non courants d'actifs destinés à être cédés	-2 927
Activation des travaux en cours achevés	1 678
Ajustement des frais d'acquisition sur acquisitions antérieures	321
Total	-928

Note 14. Travaux en cours

(en K€)	31/12/2013	Acquisition 41 avenue de Friedland	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	30/06/2014
Travaux en cours sur immeubles de placement	10 785	398	3 948	-1 678	13 453
Total	10 785		3 948	-1 678	13 453

L'augmentation des travaux en cours est liée essentiellement aux travaux réalisés sur les biens situés avenue Malesherbes et avenue de Messine à Paris.

Note 15. Autres actifs non courants

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	415	429
Equivalents de trésorerie non disponibles	7 584	9 595
Autres immobilisations corporelles	160	159
Autres	21	
Total	8 180	10 183

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€)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	30/06/2014
Dépôts et comptes à terme	8 945		-2 011	6 934
OPCVM monétaires	650			650
Total	9 595	0	-2 011	7 584

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 30/06/2014 mais dont la date de cession est prévue postérieurement au 30/06/2014.

(en K€)	31/12/2013	Promesses signées sur le 1er semestre 2014 mais non encore actées	Promesses signées avant le 31/12/2013 et actées sur le 1er semestre 2014	Promesses signées avant le 31/12/2013 et annulées sur le 1er semestre 2014	30/06/2014
Actifs destinés à être cédés	3 654	3 892	-1 771	-965	4 810
Total	3 654	3 892	-1 771	-965	4 810

Note 17. Stocks

Le stock est constitué d'un patrimoine d'habitation et se compose des éléments suivants :

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2013	Acquisitions / Travaux	Cessions	30/06/2014
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	182			182
Paris - Boulevard Malesherbes	2013	2 723	530		3 254
Total		2 905	530	0	3 435

Note 18. Clients et comptes rattachés

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013
Créances	1 710	2 867
Créances douteuses brutes	1 350	1 049
Provisions sur créances douteuses	-963	-706
Total	2 097	3 210

(en K€)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	30/06/2014
Créances douteuses brutes	1 049	1 730	-1 430	1 350

	31/12/2013	Dotation	Reprise	30/06/2014
Provision sur créances douteuses	-706	-340	83	-962
Créances clients douteuses nettes	343			387

Les créances ont pour l'essentiel une maturité inférieure à 1 an.

Note 19. Autres actifs courants

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013
Charges constatées d'avance	649	540
Créances fiscales	1 295	
Franchises de loyers (1)	2 820	
Avances versées aux notaires	182	2 468
Autres comptes débiteurs	1 736	1 003
Total	6 681	4 011

(1) : Au 31/12/2013, les franchises de loyers sont classées en créances clients pour 1 862 k€.

Note 20. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013
OPCVM monétaires	778	950
Dépôts à terme	1 700	1 650
Disponibilités	11 784	4 826
Total	14 263	7 426

La ligne « dépôts à terme » correspond à des dépôts à terme pouvant être convertis en liquidités 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 : introduction 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
30/06/2014	Actions de préférence 2	210 000
30/06/2014	Nombre total d'actions	25 469 750

Le capital social au 30 juin 2014 est divisé en :

- 25.259.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 24.944.232 actions ordinaires et 315.518 actions de préférence ;
- 210.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune.

Un contrat de liquidité a été signé avec la société de Bourse Exane. Les mouvements sur actions propres ordinaires de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Plus ou moins values réalisées	Valeur nette comptable
Actions propres détenues au 31/12/2013	6 832	137		137
Achats sur la période	36 737	861		
Ventes sur la période	-39 771	-897	39	
Actions propres détenues au 30/06/2014	3 798	101		101
Solde espèces		496		496
Contrat de liquidité		598		598

Note 22. Endettement net

La dette financière brute s'élève à 797.513 K€ au 30 juin 2014 en augmentation de 54.172 K€ par rapport au 31 décembre 2013. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- des souscriptions de nouveaux emprunts (55.000 K€) ou de ligne de crédit (20.100 K€),
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 21.022 K€.

Décomposition de l'endettement net :

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

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013
Emprunts amortissables à taux fixe	35 978	38 430
Emprunts amortissables à taux variable couvert	513 052	480 225
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	24 900
Emprunt in fine à taux variable couvert	17 700	17 700
Crédit bail retraité	1 910	2 161
Lignes de crédit	0	20 000
Frais d'émission des emprunts nets	-3 580	-3 004
Emprunts et dettes financières à long terme	589 960	580 411
Emprunts amortissables à taux fixe	4 660	4 500
Emprunts amortissables à taux variable couvert	35 073	31 630
Crédit bail retraité	497	487
Intérêts courus sur emprunts	1 935	1 025
Lignes de crédit	165 387	125 288
Emprunts à court terme	207 553	162 930
Total des dettes financières	797 513	743 341
Trésorerie (y compris équivalent de trésorerie non disponible)	-21 847	-17 020
Endettement net	775 667	726 321

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013
Total des dettes financières	797 513	743 341
Crédit bail retraité (partie + d'un an)	-1 910	-2 161
Crédit bail retraité (partie - d'un an)	-497	-487
Frais d'émission des emprunts nets	3 580	3 004
Intérêts courus sur emprunts	-1 935	-1 025
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	796 751	742 672

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

(en K€)	31/12/2013	Augmentation	Diminution	30/06/2014
Emprunts amortissables à taux fixe	42 930		-2 292	40 637
Emprunt amortissables à taux variable couvert	511 856	55 000	-18 729	548 127
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700			17 700
Lignes de crédit	145 287	20 100		165 387
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	742 673	75 100	-21 022	796 751

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	40 637	4 660	19 749	16 228
Emprunt amortissables à taux variable couvert	548 126	35 073	179 345	333 707
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700		17 700	
Lignes de crédit	165 387	165 387	0	
Total des dettes financières hors frais d'émission, intérêts courus sur emprunts et crédit bail	796 750	205 120	216 794	374 836

(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	14 263		170 047	35 073	-155 784	-35 073	-35 073	35 073	-190 858	0
De 1 à 5 ans	7 584		19 749	197 045	-12 165	-197 045	-197 045	197 045	-209 210	0
Plus de 5 ans			41 128	333 707	-41 128	-333 707	-333 707	333 707	-374 836	0
Total	21 847	0	230 925	565 826	-209 078	-565 826	-565 826	565 826	-774 904	0

Covenants financiers :

Certains emprunts souscrits par le groupe Terreïs font l'objet de covenants basés sur des ratios financiers Loan To Value (montant restant dû / valeur de marché du bien financé) et Debt Service Coverage Ratio (montant des revenus / frais financiers + échéances de remboursement de l'année) ou d'autres engagements pouvant entraîner, notamment en cas de changement de contrôle, une obligation de blocage de fonds complémentaires ou de remboursement anticipé.

La Société a mis en place un système de suivi périodique de ces ratios lui permettant de s'assurer du respect des exigences des banques.

Note 23. Instruments dérivés

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 30/06/2014	Juste valeur 31/12/2013	Variation de juste valeur	dont comptabilisé	
				en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	60 299	36 178	-24 121	-24 121	
Total des instruments dérivés passifs	60 299	36 178			
dont part non courante	46 050	22 186			
dont part courante	14 249	13 993			

Impact sur le résultat global :

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013	Variation
Juste valeur intégrant intérêts courus non échus	60 299	36 178	24 121
- Intérêts courus non échus	-820	-938	117
Juste valeur hors intérêts courus non échus	59 479	35 240	24 238

Hiérarchie des justes valeurs au 30 juin 2014 :

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	778		778
Actifs évalués à la juste valeur au 30/06/2014			
Instruments dérivés		60 299	60 299
Passifs évalués à la juste valeur au 30/06/2014			

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	Valeur fiscale	Différence	Exit Tax
		A	B		
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
Patrimoine issu de l'acquisition 41 avenue de Friedland	01/03/2014	68 567	45 265	23 302	4 427
Total		381 077	136 537	244 538	46 460

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 30/06/2014 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2013	Montant des options réalisées au cours du semestre	Montant payé au cours du semestre	Montant restant à payer au 30/06/2014
Total	10 763	4 427		15 190

Echéancier des paiements :

(en K€)	15/12/2014	15/12/2015	15/12/2016	15/12/2017	Total
Total	11 616	1 362	1 106	1 106	15 190

Note 25. Autres passifs courants

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013
Dettes fiscales et sociales	3 901	1 337
Comptes mandants Imodam	7 583	
Produits constatés d'avance	266	
Complément prix à verser	1 904	
Autres dettes	3 920	1 725
Total	17 574	3 062

VII. Notes au tableau de flux de trésorerie**Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions**

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-13 502	-10 971
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement		
Variation des provisions sur créances clients	-256	4
Variation des provisions pour risques et charges	20	
Autres	-71	-34
<i>Total dotations aux amortissements et provisions</i>	<i>-13 809</i>	<i>-11 000</i>
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-153	-94
Ecart d'acquisition négatif sur SA Imodam		
Reprises sur litiges fiscaux	70	-4
Total	-13 892	-11 099

Note 27. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-11 309	-14 101
Profit sur vente d'actifs court terme (Cf. : Note 8)	20	35
Total	-11 289	-14 066

Note 28. Détermination du « cash flow » courant net par action

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	17 931	16 230
Capacité d'autofinancement courante par action	0,71 €	0,64 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	0,70 €	0,64 €

Note 29. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Variation des clients et comptes rattachés	1 114	1 930
Variation des mandataires de gestion		-849
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	695	-746
Variation des franchises de loyers	-2 820	
Variation des stocks	-530	258
Variation des comptes mandants	4 773	
Frais liés à l'émission des emprunts et aux hypothèques	-724	
Variation des dépôts	467	714
Autres	-397	257
Total	2 578	1 564

Note 30. Décassements liés aux acquisitions d'immeubles de placement

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Décassement lié aux acquisitions d'immeuble de placement (Cf. : Note 14)	-76 162	-78 246
Décassement lié aux frais d'acquisition sur acquisitions antérieures	-321	-87
Décassement lié aux travaux en cours (Cf. : Note 15)	-3 948	-1 288
Total	-80 431	-79 621

Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	30/06/2014	30/06/2013
Variation des avances et prêt effectués par la SAS Ovalto Investissement	20 406	-318
Variation lignes de crédit		20 000
Total	20 406	19 682

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 2013.

IX. Evènements postérieurs au 30 juin 2014

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2014 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€)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Avantages à court terme (salaires, primes...)	107	185	77

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 :

Ovalto Investissement, actionnaire majoritaire de Terreïs, a pour Président Jacky Lorenzetti également Président du Conseil d'Administration de Terreïs.

(en K€)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Compte de résultat :			
Prestations comptables, juridiques, administratives (1)	-165	-280	-140
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-963	-564	-320
Passif :			
Avance de trésorerie et prêt	-126 430	-106 024	-19 062
Fournisseurs et comptes rattachés			-150

(1) Comprend quatre contrats de prestations :

- 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€,
- Ovalto Investissement et Imodam pour 17,5 K€.

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

Aux actionnaires,

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 semestriels consolidés résumés de la société Terreïs, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014, 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 31 juillet 2014

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

SOFIDEEC BAKER TILLY

Christophe POSTEL-VINAY

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 4 à 6 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