



TERREÏS

Société Anonyme au capital de de 76.619.250 €

Siège Social : 29 rue Marbeuf

75008 Paris

431 413 673 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2016

Sommaire

TITRE I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	3
I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE	3
II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS	3
III. PERSPECTIVES	4
IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES	4
V. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	4
TITRE II. COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2016	5
I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE	5
A. <i>Compte de résultat consolidé</i>	5
B. <i>Autres éléments du résultat global</i>	6
II. BILAN CONSOLIDE	7
III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	8
IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	9
V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	10
I. <i>Evénements significatifs de la période</i>	10
II. <i>Principes comptables</i>	10
A. <i>Textes appliqués</i>	10
B. <i>Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations</i>	10
III. <i>Périmètre de consolidation</i>	11
IV. <i>Gestion des risques sectoriels et financiers</i>	12
A. <i>Risques sectoriels</i>	12
B. <i>Risques de contrepartie</i>	13
C. <i>Risque de liquidité financière</i>	13
D. <i>Risque de taux d'intérêt</i>	14
E. <i>Autres risques</i>	14
V. <i>Notes au compte de résultat consolidé</i>	15
VI. <i>Notes au bilan consolidé</i>	18
VII. <i>Notes au tableau de flux de trésorerie</i>	25
VIII. <i>Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels</i>	26
IX. <i>Evènements postérieurs au 30 juin 2016</i>	27
X. <i>Parties liées</i>	27
TITRE III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	28
TITRE IV. DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	29

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

Le 30 juin, TERREÏS a acquis, au cœur du QCA parisien, trois immeubles appartenant au Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) situés 11 rue Galilée, 32/34 rue Galilée et 10/12 rue de Lübeck (Paris 16^e), pour 91,5 M€ hors droits. Les trois immeubles représentent une surface locative de 8 316 m². Ils sont occupés jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2018.

Par ailleurs, TERREÏS a effectué 4 M€ de travaux de valorisation de son patrimoine.

Enfin, poursuivant sa stratégie de recentrage sur le Tertiaire parisien, TERREÏS a cédé 62 M€ d'actifs non stratégiques au 1^{er} semestre 2016 : 45 M€ d'actifs tertiaires en province et en Ile-de-France, dont l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux, et 17 M€ d'actifs résidentiels.

Ces cessions ont été réalisées à des prix très proches des dernières valeurs d'expertise. Le résultat de cession s'établit à 18 M€ à comparer à 5 M€ au 1^{er} semestre 2015.

II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

ANR EPRA : +8,8% à 40,40 € par action ; un patrimoine à 94% dans Paris

Au 30 juin 2016, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 1 845 M€, en hausse de 133 M€ (+7,8 %) par rapport à fin 2015. Outre les acquisitions et les cessions du 1^{er} semestre, elle prend en compte la réévaluation des biens du groupe à hauteur de 91 M€ réalisée par BNP Paribas Real Estate.

A fin juin, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 94 % d'actifs parisiens, à comparer à 90% à fin 2015. Le patrimoine de bureaux parisien a été expertisé sur une base de rendement de 4,10%, en baisse de 0,3 point par rapport à fin 2015.

Au 30 juin 2016, l'ANR EPRA s'élève à 40,40 € par action, en croissance de 8,8 % par rapport au 31 décembre 2015. L'ANR de remplacement s'établit à 45,76 €, en progression de 10,9% par rapport à fin 2015.

Cette progression reflète et valide la stratégie de concentration des actifs sur le QCA parisien ainsi que l'effet mécanique du remboursement de la dette amortissable annuellement qui constitue un élément spécifique du modèle économique de TERREÏS.

Revenus locatifs

Sur le 1^{er} semestre 2016, les revenus locatifs de TERREÏS s'élèvent à 32,8 M€, à comparer à 35,4 M€ au 1^{er} semestre 2015. Le recul de 2,6 M€ est la combinaison d'une hausse de 1 M€ des revenus locatifs sur les actifs stratégiques (Tertiaire Paris) et d'une baisse de 3,6 M€ des revenus issus des actifs non stratégiques (Tertiaire hors Paris et Résidentiel), dont la cession est programmée et s'effectue conformément au calendrier annoncé.

Sur le seul 2^{ème} trimestre, les effets de la stratégie de concentration sur les actifs stratégiques s'accroissent : les revenus du Tertiaire parisien progressent de 5,7% (vs 4,1% sur le 1^{er} semestre). Ils représentent 86% du total des revenus locatifs, contre 79% au 1^{er} trimestre 2016 et 74% au 1^{er} semestre 2015.

Loyers (M€)	1 ^{er} semestre					2 ^{ème} trimestre				
	2016		2015		Var%	2016		2015		Var%
	M€	%	M€	%		M€	%	M€	%	
Tertiaire Paris	27,2	83%	26,1	74%	+4,1%	14,0	86%	13,2	74%	+5,7%
Autres actifs	5,7	17%	9,3	26%	-39,3%	2,2	14%	4,7	26%	-52,4%
Tertiaire hors Paris	3,9		7,2			1,3		3,6		
Résidentiel	1,8		2,1			0,9		1,1		
Total	32,8	100%	35,4	100%	-7,3%	16,2	100%	17,9	100%	-9,4%

La croissance des revenus locatifs des actifs stratégiques est due pour la moitié aux acquisitions, effectuées en 2015, des immeubles du 44 rue Copernic (16^e) et du 1 Cité Paradis (10^e). La relocation des 70 rue St Lazare (9^e), 198bis rue Lafayette (10^e), 19 rue Galilée (16^e) et 41 avenue de Friedland (8^e) a plus que compensé la vacance des deux plateaux du 50-52 boulevard Haussmann (9^e), reloués au 15 avril et au 1^{er} mai.

Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2016, le taux de vacance EPRA dans le Tertiaire parisien, calculé sur le patrimoine en exploitation, s'établit à 3,7%, à comparer à 5,8% sur l'ensemble de l'année 2015.

Résultat Net récurrent EPRA

Le résultat net récurrent EPRA du 1^{er} semestre 2016 s'établit à 15,1 M€, en diminution de 9,6% par rapport au 1^{er} semestre 2015 en raison de la vacance programmée sur le patrimoine résidentiel et de la stratégie de recentrage sur le QCA parisien.

Il intègre un coût de l'endettement financier de 13,6 M€ (14,4 M€ au 1^{er} semestre 2015).

Structure financière renforcée : ratio LTV de 43% (- 1 point vs fin 2015)

Au 30 juin 2016, l'endettement net s'établit à 786 M€ (746 M€ au 31 décembre 2015) et le LTV (Loan to Value) à 43 % (44% à fin 2015).

L'ensemble des emprunts, constitués majoritairement d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou taux variables couverts. Afin de tirer parti de la baisse des taux d'intérêt, TERREÏS a refinancé pour 82 M€ d'actifs parisiens.

III. PERSPECTIVES

L'objectif de TERREÏS est d'accroître son portefeuille tertiaire parisien et de se concentrer sur Paris QCA. Au second semestre 2016, TERREÏS se concentrera activement sur la cession de ses actifs résidentiels et de province.

Compte tenu des perspectives d'activité pour l'ensemble de l'année, le Conseil d'Administration a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2016 à 0,39 € par action, en progression de 2,6% par rapport à celui distribué l'an dernier. Cet acompte sera versé le 16 novembre prochain.

IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis l'arrêté des comptes au 30 juin 2016.

V. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

Titre II. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2016

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

A. Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	30/06/2016 (6 mois)	30/06/2015 (6 mois)
Loyers bruts	1	32 840	35 436
Autres prestations	2	1 086	1 039
Charges locatives supportées	3	-1 459	-1 782
Honoraires de gérance et location		-428	-297
Total des loyers triple net		32 038	34 396
Charges de personnel	4	-1 098	-908
Charges externes	5	-1 338	-1 150
Impôts et taxes		-455	-241
Dotations nettes aux amortissements et provisions	26	-14 793	-14 183
Autres produits et charges d'exploitation	6	401	-350
Résultat opérationnel courant		14 756	17 564
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	18 033	5 021
Dotations nettes dépréciation sur immeubles de placement	26	-639	-2 519
Résultat sur ventes d'actifs court terme		341	66
Autres produits et charges opérationnels		-160	-8
Résultat opérationnel		32 330	20 124
Coût de l'endettement financier net		-13 550	-14 387
Autres produits et charges financiers		-4 759	-306
Résultat financier	8	-18 309	-14 693
Charge d'impôt	9	-451	-291
Résultat net		13 570	5 140
Part du groupe	10	13 222	4 948
Intérêts minoritaires		349	191
Résultat net par action		0,52 €	0,19 €
Résultat net dilué par action		0,51 €	0,19 €

Remarque : Au titre de la situation au 30/06/2015, un reclassement de – 2 519 K€ a été effectué de la ligne « Dotations aux amortissements et provisions » vers la ligne « Provisions pour dépréciation sur immeubles de placement ».

B. Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	30/06/2016 (6 mois)	30/06/2015 (6 mois)
Résultat net		13 570	5 140
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	22	-14 031	16 320
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		-14 031	16 320
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net		0	
Résultat global		-460	21 460
Intérêts minoritaires		349	191

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en K€)	Notes	30/06/2016	31/12/2015
<u>Actifs non courants :</u>			
Immobilisations incorporelles	11	243	295
Immeubles de placement	12	1 074 509	1 032 204
Travaux en cours	13	8 116	5 556
Autres actifs non courants	14	7 669	7 773
Total actifs non courants		1 090 536	1 045 829
<u>Actifs courants :</u>			
Stocks	15	181	2 137
Clients et comptes rattachés	16	9 831	7 571
Autres actifs courants	17	3 072	5 596
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	21 708	9 765
Actifs non courants destinés à être cédés	19	6 398	2 464
Total actifs courants		41 190	27 533
TOTAL ACTIF		1 131 727	1 073 361

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)	Notes	30/06/2016	31/12/2015
<u>Capitaux propres :</u>			
Capital émis		76 619	76 619
Primes et réserves		115 424	122 764
Titres en auto-contrôle	20	-194	-304
Résultat de l'exercice		13 222	16 095
Intérêts minoritaires		832	1 103
Total des capitaux propres	25	205 903	216 278
<u>Passifs non courants :</u>			
Emprunts non courants	21	752 658	673 649
Instruments dérivés non courants	22	63 929	47 525
Provisions		311	40
Exit Tax (part non courante)	23	1 107	1 107
Total passifs non courants		818 005	722 320
<u>Passifs courants :</u>			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 323	1 040
Dépôts reçus		14 187	15 193
Emprunts courants	21	61 913	89 031
Instruments dérivés courants	22	13 337	15 767
Exit Tax (part courante)	23	1 107	1 107
Autres passifs courants	24	15 952	12 621
Total passifs courants		107 819	134 759
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 131 727	1 073 361

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K€)	Notes	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Résultat net consolidé		13 570	16 717	5 140
Dotation nette aux amortissements et provisions	26	15 731	44 412	17 007
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-18 723	-27 735	-5 058
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	28	10 578	33 394	17 089
Coût de l'endettement financier net	8	13 550	28 337	14 387
Autres charges financières décaissées	8	4 461		
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	9	451	775	291
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		29 039	62 506	31 767
Impôts versés		-378	-388	1 203
Variation du besoin en fonds de roulement	29	512	1 351	3 580
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		29 173	63 469	36 550
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-105 109	-45 404	-16 710
Encaissements liés aux actifs cédés		59 783	58 822	7 033
Variation des prêts et avances consenties sur promesses		2 249	-3 082	-119
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	14	91	485	978
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		-42 987	10 820	-8 818
Achats et ventes d'actions propres	20	161	-202	-325
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-9 732	-18 896	-9 221
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-619	-524	-524
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	21	152 000	34 000	16 500
Remboursements d'emprunts (1)	21	-22 944	-43 518	-21 499
Intérêts financiers nets versés	8	-13 550	-28 337	-14 387
Autres flux liés aux opérations de financement	31	-79 559	-13 302	-904
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		25 756	-70 778	-30 360
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		11 943	3 511	-2 628
Trésorerie d'ouverture		9 765	6 254	6 254
Trésorerie de clôture		21 708	9 765	3 627
Trésorerie et équivalents de trésorerie		21 708	9 765	3 627
Trésorerie	22	21 708	9 765	3 627

(1) hors financement effectué par OVALTO Investissement, lignes de crédit et remboursement d'emprunt in fine.

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 31/12/2014	76 200	96 411	-102	33 794	206 303	1 010	207 312
Résultat net				16 095	16 095	621	16 717
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		11 826			11 826		11 826
Résultat global		11 826		16 095	27 922	621	28 543
Dividendes (solde 2014)				-9 221	-9 221	-524	-9 745
Dividendes (acompte 2015)		-9 676			-9 676		-9 676
Affectation du résultat 31/12/2014		24 574		-24 574			
Augmentation de capital	420	-420					
Titres en auto contrôle			-202		-202		-202
Autres		48			48	-4	44
Capitaux propres au 31/12/2015	76 619	122 764	-304	16 095	215 175	1 103	216 278
Résultat net				13 222	13 222	349	13 570
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		-14 031			-14 031		-14 031
Résultat global		-14 031		13 222	-809	349	-460
Dividendes (solde 2015)				-9 732	-9 732	-619	-10 351
Affectation du résultat 31/12/2015		6 363		-6 363			
Titres en auto contrôle		51	109		161		161
Autres		277			277		277
Capitaux propres au 30/06/2016	76 619	115 424	-194	13 222	205 072	832	205 905

V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

I. Evénements significatifs de la période

TERREIS a poursuivi sa stratégie de recentrage à Paris sur le Quartier Central des Affaires (QCA) :

- Acquisition, le 30 juin 2016, de trois immeubles, situés dans le 16ème arrondissement de Paris :
 - Un immeuble d'angle au 11 rue Galilée,
 - Un actif édifié sur 3 étages au 32 / 34 rue Galilée,
 - Deux bâtiments organisés autour d'une cour intérieure au 10 / 12 rue de Lübeck.

Les trois immeubles haussmanniens sont détenus en pleine propriété et développent une surface locative de 8.316 m².

Ces trois actifs sont actuellement occupés par le Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) jusqu'à la fin du 1er trimestre 2018.

- Cession, en avril 2016, de l'immeuble « Les Portes Sainte-Lucie » à Issy-les-Moulineaux. L'emprunt associé a été remboursé par anticipation à cette date.

Compte tenu du faible niveau des taux de crédit, TERREIS a refinancé deux de ses actifs (rue de la Paix et avenue George V) auprès de LCL.

II. 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 2015.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 30 juin 2016 du groupe Terreïs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB tel 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 et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2016 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2016 et d'application obligatoire à cette date.

➤ Principales normes IFRS, amendements et interprétations applicables au 1^{er} janvier 2016 :

- Amélioration annuelles (2012 – 2014) des IFRS
- Amendements à IAS 1 « Présentation des états financiers » - Initiative informations à fournir.

Le Groupe n'applique pas par anticipation de normes et interprétations non obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2016.

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 deux fois par an à une évaluation par un expert indépendant de l'ensemble du patrimoine. Ces expertises ont lieu lors de la situation semestrielle au 30 juin et lors de la clôture annuelle au 31 décembre de chaque année.

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 lorsque la valeur de l'actif déterminée par l'expert est inférieure à sa valeur nette comptable.

Les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13 ont été respectées. Selon les critères de cette norme, Terreïs a retenu une classification en niveau 3 des paramètres retenus dans l'estimation de la juste valeur (au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur les données non observables).

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

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur des données de marché conformément à la norme IFRS 13, tel que décrit dans les notes sur les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2015.

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.

III. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 30 juin 2016, inchangé par rapport à celui du 31 décembre 2015, 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
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023	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

(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 des actifs du groupe.

IV. Gestion des risques sectoriels et financiers

En 2015, Terreïs a élaboré une cartographie des risques, destinée à identifier, évaluer et limiter les différents types de risques opérationnels auxquels Terreïs peut être confrontée. Elle concerne les activités de base du Groupe (gestion locative, valorisation et arbitrage du patrimoine). Des risques ont été identifiés et hiérarchisés selon leur probabilité d'occurrence et leur impact financier brut. La cartographie a été présentée le 17 décembre 2015 aux membres du Comité d'Audit.

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 exposée 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 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	31 198	32 840	34 482
Résultat consolidé théorique	11 855	13 570	15 285
Situation nette théorique	204 188	205 903	207 618

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 exposée 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 :

Terreïs a souscrit un programme d'assurances destiné à couvrir l'ensemble des risques susceptibles d'affecter son patrimoine immobilier. Elle a recours à la société Gras Savoye en qualité de courtier unique.

Terreïs a souscrit une assurance Multirisques garantissant les bâtiments à usage de bureaux, commerces, et habitations pour l'ensemble de son patrimoine, auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 87 rue de Richelieu, 75092 PARIS CEDEX 2, portant le numéro 53 377 699.

Cette police comprend un volet Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeubles afin de garantir la société contre les éventuels recours des voisins, de tiers ou de locataires.

Les actifs sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions pertes de loyers de 36 mois. Les limites contractuelles d'indemnité sont fixées par actif, en fonction de la valeur des bâtiments (jusqu'à 110 millions d'euros).

Les travaux de construction et de rénovation sont assurés, au cas par cas, par des polices d'assurance de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommage Ouvrages ».

Terreïs a souscrit une police Multirisques bureaux qui couvre son siège social et son établissement secondaire contre les dommages aux biens.

Un suivi périodique des assurances et des primes est tenu à jour par le responsable du patrimoine et le gestionnaire.

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 la période, 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 30/06/2016	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	99 846	77 266	51 703

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.

Risque associé à la structure actionariale :

Au 30 juin 2016, Ovalto Investissement détient plus de 54% 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.

V. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Loyers bruts

<u>Par nature :</u>		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
30/06/2016	Loyers (K€)	31 089	1 750	32 840
	En pourcentage	95%	5%	100%
30/06/2015	Loyers (K€)	33 325	2 110	35 435
	En pourcentage	93%	7%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région parisienne	Province	Total
30/06/2016	Loyers (K€)	28 858	3 124	858	32 840
	En pourcentage	88%	10%	3%	100%
30/06/2015	Loyers (K€)	28 168	5 966	1 301	35 435
	En pourcentage	78%	17%	5%	100%

Les loyers s'élèvent à 32,8 M€ au 30/06/16, en baisse de -2,6 M€ par rapport au 30/06/15 (35,4 M€).

Les loyers de bureaux à Paris progressent de +4,1% (+1,1 M€) par rapport à 2015 et représentent 87% du tertiaire (78% au 30/06/15). Ils ressortent à 27,2 M€. L'indexation a eu un effet nul sur l'évolution des loyers du semestre.

Concernant le patrimoine tertiaire situé en Ile de France et Province, les loyers s'élèvent à 3,9 M€ au 30/06/16, en baisse de -3,3 M€ par rapport au 30/06/15 (7,2 M€).

La libération du patrimoine résidentiel représente une perte de loyer de -0,2 M€.

Le taux de vacance EPRA ressort à 5,0% au 30/06/16 (dont 3,7% à Paris). Au 31/12/15, le taux de vacance était supérieur de 2 points sur le patrimoine tertiaire de TERREIS (7,0%).

Note 2. Autres prestations

Les autres prestations correspondent essentiellement aux honoraires techniques perçus par Imodam auprès des locataires.

Note 3. Charges locatives supportées

Les charges locatives et taxes sont présentées nettes des charges et taxes refacturées aux locataires afin de ne faire apparaître que les charges locatives et taxes définitivement supportées par Terreïs.

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.

Elles intègrent également les travaux d'entretien et réparation non récupérables sur le patrimoine. Ces charges ont évolué de la manière suivante :

(en K€)	30/06/2016			30/06/2015		
	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	9 786	-11 075	-1 289	10 250	-11 818	-1 568
Entretien et réparations		-170	-170		-215	-215
Total	9 786	-11 245	-1 459	10 250	-12 033	-1 783

Note 4. Charges de personnel

(en K€)	30/06/2016	30/06/2015
Salaires bruts	-754	-635
Charges sociales	-344	-273
Total	-1 098	-908

L'effectif du groupe ressort à 22 personnes au 30/06/2016 stable par rapport au 31/12/2015.

Note 5. Charges externes

Les charges externes correspondent pour l'essentiel à des frais généraux, à des honoraires et prestations de services.

(en K€)	30/06/2016	30/06/2015
Frais généraux	-479	-290
Honoraires	-637	-645
Prestations comptables, juridiques et financières	-158	-158
Jetons de présence	-65	-58
Total	-1 338	-1 151

Note 6. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	30/06/2016	30/06/2015
Indemnités perçues sur location	440	16
Perte sur créances irrécouvrables	-84	-400
Autres	45	34
Total	401	-350

Les créances considérées comme irrécouvrables sur l'exercice ont fait l'objet d'une provision antérieure pour 100% de leur montant.

Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement

Poursuivant sa stratégie de recentrage sur le QCA parisien, TERREIS a cédé, en avril 2016, l'immeuble « Les Portes Sainte-Lucie » à Issy-les-Moulineaux. Le financement a été remboursé par anticipation à cette date. La soulte d'annulation du swap de taux fixe a été payée pour un montant de 4,5 M€. Ce montant a été enregistré en « Autres produits et charges financiers ».

TERREIS a également poursuivi la cession de son patrimoine d'habitation pour 14,6 M€ au 30 juin 2016 (programme Marbeuf, Messine et patrimoine ex-Avenir et Investissement), au-dessus des valeurs d'expertise.

(en K€)	30/06/2016			30/06/2015		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	14 602	45 181	59 783	5 880	1 153	7 033
Valeur nette comptable	-4 795	-36 606	-41 400	-1 133	-850	-1 983
Charges liées aux cessions	-349		-349	-25	-4	-29
Total net	9 458	8 575	18 033	4 722	299	5 021

Note 8. Résultat financier

Le résultat financier se présente de la manière suivante :

(en K€)	30/06/2016	30/06/2015
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	37	47
Charge d'intérêts	-13 587	-14 433
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-13 550</i>	<i>-14 386</i>
Dotations aux amortissements sur frais d'émission des emprunts et frais sur hypothèques	-298	-306
Coût lié à la rupture du swap (Issy les Moulineaux)	-4 461	
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-4 759</i>	<i>-306</i>
Total	-18 309	-14 692

Note 9. 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€)	30/06/2016	30/06/2015
Impôts exigibles	-451	-292
Total	-451	-292

Note 10. Résultat net par action

(en K€)	30/06/2016	30/06/2015
Résultat net consolidé part du Groupe	13 222	4 948
Résultat net par action	0,52 €	0,19 €
Résultat net dilué par action	0,51 €	0,19 €

	30/06/2016	30/06/2015
Nombre d'actions ordinaires	25 158 257	25 157 613
Nombre d'actions de préférence 1	311 493	312 137
Nombre d'actions de préférence 2	105 000	105 000
Nombre d'actions	25 574 750	25 574 750
Nombre d'actions ordinaires auto détenues	5 813	16 306
Nombre d'actions net d'auto contrôle	25 568 937	25 558 444
Nombre d'actions ordinaires potentielles issues de la conversion des actions de préférence 2	210 000	210 000
Nombre d'actions net d'auto contrôle et dilué	25 673 937	25 663 444

VI. Notes au bilan consolidé

Note 11. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	30/06/2016
Usufruits temporaires	535			535
Autres (1)	626			626
Total valeurs brutes	1 161	0	0	1 161
	31/12/2015	Dotations	Reprises	30/06/2016
Amortissement usufruits temporaires	-376	-27		-402
Autres (1)	-488	-28		-516
Total amortissements	-862	-55	0	-918
Total valeurs nettes	299			243

(1) : Incluant au 30/06/2016, une indemnisation sur rachat d'un contrat de crédit-bail pour une valeur nette comptable de 45 K€.

Note 12. Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	30/06/2016
Immeubles de placement	1 178 627	101 192	-46 060	-6 679	1 227 079
Total valeurs brutes	1 178 627	101 192	-46 060	-6 679	1 227 079
	31/12/2015	Dotations	Reprises	Autres	30/06/2016
Amortissement des immeubles	-134 099	-14 271	6 976	1 786	-139 608
Dépr. Immeubles de placement	-12 324	-680	41		-12 963
Total amortissements et provisions	-146 423	-14 951	7 017	1 786	-152 571
Total valeurs nettes	1 032 204			-4 894	1 074 509

(1) Détail du poste "Autres" =

Actifs sous promesse en 2016 (dont amort. = 1.811 k€) (Cf. : Note n° 19)	-6 398
Activation des travaux en cours achevés (Cf. : Note n°13)	1 033
Actif dont la promesse signée au 31/12/2015 a été annulée au 30/06/2016	147
Frais complémentaires sur acquisitions antérieures	324
Total	-4 894

Note 13. Travaux en cours

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	30/06/2016
Travaux en cours sur immeubles de placement	5 556	3 593	-1 033	8 116
Total	5 556	3 593	-1 033	8 116

Note 14. Autres actifs non courants

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	440	439
Equivalents de trésorerie non disponibles	7 064	7 155
Autres	165	179
Total	7 669	7 773

Les équivalents de trésorerie non disponibles correspondent à des comptes de réserve de liquidité non courants nécessaires au respect des covenants bancaires (cash réserve).

Note 15. Stocks

Le stock est constitué d'un patrimoine d'habitation détenu dans le cadre de l'activité de marchand de biens.

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2015	Acquisitions / Travaux	Cessions	30/06/2016
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	181			181
Paris - Boulevard Maiesherbes	2013	1 955	54	-2 009	0
Total		2 136	54	-2 009	181

Note 16. Clients et comptes rattachés

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015
Créances clients	9 345	7 165
Créances douteuses brutes	1 952	1 664
Provisions sur créances douteuses	-1 466	-1 258
Total	9 831	7 571

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	30/06/2016
Créances douteuses brutes	1 664	2 960	-2 673	1 952

	31/12/2015	Dotation	Reprise	30/06/2016
Provision sur créances douteuses	-1 258	-333	125	-1 466
Créances clients douteuses nettes	406			486

Les créances ont une maturité inférieure à 1 an. Les créances douteuses sont provisionnées entre 50% à 100% de leur valeur hors taxe déduction faite des dépôts de garantie versés par les locataires. La reprise sur provision correspond à la constatation en perte de créances irrécouvrables préalablement provisionnées.

Note 17. Autres actifs courants

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015
Charges constatées d'avance	1 144	1 151
Avances versées aux notaires	873	3 122
Comptes mandants hors groupe	1 033	771
Autres comptes débiteurs	21	552
Total	3 072	5 596

Note 18. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015
OPCVM monétaires	0	0
Disponibilités	21 708	9 765
Total	21 708	9 765

Note 19. Actifs non courants destinés à être cédés

Ce poste correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 30 juin 2016 mais dont la date de cession est prévue sur le second semestre 2016.

Au 30 juin 2016, le montant des promesses s'élève à 13,0 M€ (prix de vente) correspondant à un cumul de valeurs nettes comptables de 6,4 M€.

(en K€)	31/12/2015	Promesses actées sur 1er semestre 2016	Actifs sous promesses au 31/12/2015 et reclassés en immeuble de placement	Promesses signées sur 1er semestre 2016 et non actées	30/06/2016
Habitations	2 464	-2 317	-147	3 005	3 005
Bureaux / Commerces	0	0		3 393	3 393
Total	2 464	-2 317	-147	6 398	6 398

Remarque : Les montants exprimés dans le tableau ci-dessus correspondent à des valeurs nettes comptables.

Note 20. 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
Fusion avec Avenir Investissement et DAB Expansion =	
10/01/2011 Actions de préférence (reprise)	313 166
Augmentation de capital = apports immeubles Avenir Investissement	8 567 383
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
Conversion actions de préférence 2	-105 000
10/03/2015 Augmentation de capital suite à conversion	210 000
30/06/2016 Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 30 juin 2016 est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.158.257 actions ordinaires et 311.493 actions de préférence ;
- 105.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune.

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

(en K€)	Nombre d'actions	Valeur comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2015	11 352	304	
Achats sur la période	33 280	997	
Ventes sur la période	-38 819	-1 106	51
Actions propres détenues au 30/06/2016	5 813	194	
Solde espèces		91	
Total		285	

Note 21. Endettement net

La dette financière brute s'établit à 814,6 M€ au 30/06/16, en augmentation de 52 M€ par rapport à fin 2015 (762,7 M€), après :

(en M€)	
Total des dettes financières au 31/12/2015	762,7
Financement des acquisitions du semestre	70,0
Remboursement des emprunts hypothécaires	-22,9
Remboursement anticipé lié aux cessions	-25,8
Impact net refinancement Rue de la Paix et Avenue George V	41,0
Variation des lignes de crédit	-8,3
Frais d'émission d'emprunts	-1,8
Autres	-0,3
Total des dettes financières au 30/06/2016	814,6

La trésorerie s'élève à 28,8 M€ au 30/06/16.

Au total, l'endettement net s'inscrit en hausse à 785,9 M€ contre 745,8 M€ à fin 2015.

Décomposition de l'endettement net :

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

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015
Emprunts bancaires	738 599	677 536
Crédit bail	852	1 125
Lignes de crédit	20 000	0
Frais d'émission des emprunts nets	-6 792	-5 013
Emprunts (part non courante)	752 658	673 648
Emprunts bancaires	45 956	44 759
Crédit bail	540	529
Intérêts courus sur emprunts	1 298	1 323
Lignes de crédit	14 119	42 421
Emprunts (part courante)	61 913	89 032
Total des dettes financières	814 571	762 680
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>818 673</i>	<i>764 716</i>
<i>crédit bail</i>	<i>1 392</i>	<i>1 654</i>
<i>autres</i>	<i>-5 494</i>	<i>-3 690</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)	-28 772	-16 920
Endettement net	785 799	745 760

Tableau de variation des emprunts bancaires et lignes de crédit :

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution (1)	30/06/2016
Emprunts bancaires	722 295	152 000	-89 741	784 553
Lignes de crédit	42 421	-8 302		34 119
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	764 716	143 698	-89 741	818 672

(1) y compris dans la colonne « diminution » les remboursements anticipés d'emprunts pour un montant de 66,8 M€.

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	784 554	45 956	268 395	470 203
Lignes de crédit	34 119	14 119	20 000	0
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	818 673	60 075	288 395	470 203

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie =

	30/06/2016	31/12/2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant)	21 708	9 765
Trésorerie et équivalents de trésorerie (non courant)	7 064	7 155
Total	28 772	16 920

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) ou d'autres engagements pouvant entraîner, notamment en cas de changement de contrôle, une obligation de blocage de fonds complémentaires ou de remboursements anticipés.

La société a mis en place un système de suivi périodique de ces ratios.

Note 22. Instruments dérivés

Au 30/06/16, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative à 77,3 M€, pour un notionnel couvert de 757,9 M€.

La juste valeur des instruments financiers, entre fin 2015 et le 30 juin 2016, augmente de 14,0 M€ (63,3 M€ d'euros au 31/12/15).

Cette variation s'analyse, pour l'essentiel, par :

(en M€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2015	63,3
Tombées d'échéance 1er semestre 2016	-7,8
Annulation swap Issy-Les-Moulineaux	-4,5
Impact net refinancement Rue de la Paix et Avenue George V	3,0
Financements 1er semestre 2016	1,1
Effet baisse moyenne des taux	22,1
Valorisation des swaps au 30/06/2016	77,3

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 30/06/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation de juste valeur	dont comptabilisé en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	77 266	63 292	-13 974	-14 031	57
Total des instruments dérivés passifs	77 266	63 292			
dont part non courante	63 929	47 525			
dont part courante	13 337	15 767			

(en K€)	Juste valeur 30/06/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation
Part courante	12 197	14 570	-2 373
Part non courante	63 929	47 525	16 404
<i>sous total</i>	<i>76 126</i>	<i>62 095</i>	<i>14 031</i>
Coupons courus	1 141	1 197	-57
Total	77 266	63 292	13 974

Hiérarchie des justes valeurs au 30 juin 2016 :

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	0		0
Actifs évalués à la juste valeur au 30/06/2016			
Instruments dérivés		77 266	77 266
Passifs évalués à la juste valeur au 30/06/2016			

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 23. 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.

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 30/06/2016 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2015	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 30/06/2016
Total	2 214			2 214

Echéancier des paiements :

(en K€)	Montant restant à payer au 30/06/2016	15/12/2016	15/12/2017
Total	2 214	1 107	1 107

Note 24. Autres passifs courants

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015
Clients, franchises et produits constatés d'avance	4 617	2 142
Dettes fiscales et sociales	3 456	4 756
Comptes mandants gérance et copropriété hors groupe	3 043	3 332
Provisions sur charges locatives	3 518	1 778
Autres dettes	1 318	613
Total	15 952	12 691

Note 25. Actif Net Réévalué par action

Le patrimoine de Terreïs a fait l'objet d'expertises en date du 30 juin 2016 menées par BNP Paribas Real Estate. Il s'établit à 1,845 Md€ au 30 juin 2016 (y compris le stock d'actif court terme), en hausse de 133 M€ par rapport au 31 décembre 2015 (1,712 Md€).

Les résultats de l'expertise sont présentés ci-dessous :

(en K€)	30/06/2016			31/12/2015		
	Juste valeur	Valeur consolidée	Ecart	Juste valeur	Valeur consolidée	Ecart
	A	B	A-B	A	B	A-B
Immeubles de placement	1 823 777	1 074 509	749 269	1 702 773	1 032 204	670 569
Travaux en cours	8 116	8 116				
Actifs non courant destinés à être cédés	13 056	6 398	6 658	7 234	2 464	4 770
Stocks d'actifs court terme	181	181		2 137	2 137	
Total	1 845 130	1 089 204	755 926	1 712 144	1 036 805	675 339

La progression de +133 M€ de la valeur du patrimoine de TERREÏS entre 2015 et 2016 est pour l'essentiel liée :

- à l'acquisition des 3 immeubles du CNC et des travaux de valorisation (CAPEX) de son patrimoine pour un total de 105 M€ ;
- à la cession de l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux, du patrimoine d'habitation et des commerces de province pour 63 M€ ;
- à la réévaluation positive des actifs par les experts BNP pour 91 M€ (+5,2 %).

Le patrimoine de TERREÏS est désormais constitué de 94% d'actifs parisiens, de 5% d'actifs en Ile de France et de 1% d'actifs en province

Remarque sur l'évolution des taux de droits de mutation :

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les taux de droits de mutation ont évolué :

- de + 1,3 point pour les acquisitions d'actifs parisiens (de 6,20% à 7,50%)
- de + 0,6 point pour les actifs d'Ile de France hors Paris (de 6,90% à 7,50%).

L'estimation des immeubles retenue par l'expert immobilier correspond à une valeur intermédiaire entre les valorisations issues de la capitalisation du revenu (au taux du 30/06/2016) et la méthode par comparaison.

Calcul de l'Actif Net Réévalué par action :

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	205 071	215 175
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	76 126	62 095
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	755 926	675 339
Actif Net Réévalué de liquidation	1 037 123	952 608
Frais d'acquisition théoriques	137 608	106 153
Actif Net Réévalué de remplacement	1 174 731	1 058 761
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 673 937	25 663 444
Actif Net Réévalué de liquidation par action	40,40 €	37,12 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	45,76 €	41,26 €

Sensibilité de l'expertise aux variations du taux de rendement moyen :

(en K€)	Impact d'une baisse du taux de rendement de 5%	Taux de rendement moyen du patrimoine	Impact d'une hausse du taux de rendement de 5%
Taux de rendement	3,95%	4,15%	4,36%
Loyers bruts du patrimoine en année pleine		76 634	
Valeur du patrimoine théorique	1 942 242	1 845 130	1 757 267
Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation théorique	42,52 €	40,40 €	38,47 €

VII. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-14 271	-29 262	-14 347
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut		-2 758	
Variation des provisions sur créances clients	-207	140	234
Autres	-315	-139	-69
Total dotations aux amortissements et provisions	-14 793	-32 019	-14 182
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	-639	-11 881	-2 519
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-298	-513	-306
Total	-15 731	-44 412	-17 007

Le poste « provisions pour dépréciation sur immeubles de placement » intègre au 31/12/2015 la moins-value latente sur l'actif le Saint Raphaël à Ivry sur Seine.

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

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-18 033	-27 112	-5 021
Retraitement des charges liées aux cessions hors rupture des swaps	-349	-577	29
Profit sur vente d'actifs court terme	-341	-46	-66
Total	-18 723	-27 735	-5 058

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

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	10 578	33 394	17 089
Capacité d'autofinancement courante par action	0,41 €	1,31 €	0,67 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	0,41 €	1,30 €	0,67 €

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

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Variation des clients et comptes rattachés (y compris avances et acomptes reçus cf. : note 24)	215	-1 868	459
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	282	264	662
Variation des dettes fiscales et sociales	-1 300	972	-525
Variation des stocks (activité marchands de biens)	1 955	1 586	2 460
Autres	-640	398	525
Total	512	1 352	3 581

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

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement (Cf. : Note 12)	-101 192	-37 473	-12 826
Décaissement lié aux frais complémentaires sur acquisitions antérieures (Cf. : Note 12)	-324	-105	-105
Décaissement lié aux travaux en cours (Cf. : Note 13)	-3 593	-7 826	-3 779
Total	-105 109	-45 404	-16 710

Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Variation des avances effectuées par la SAS Ovalto Investissement	-7 939	5 195	-953
Variation lignes de crédit	-362	-1 138	10 816
Remboursement anticipé des emprunts bancaires	-66 797	-17 359	-10 767
Coût lié à la rupture du swap (Issy les Moulineaux)	-4 461		
Total	-79 559	-13 302	-904

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 2015.

IX. Evènements postérieurs au 30 juin 2016

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2016 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€)	30/06/2016	30/06/2015
Avantages à court terme (salaires, primes...)	108	108

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 30 juin 2016 ou qui l'ont été au cours de la période, 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 :

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Compte de résultat :			
Prestations comptables, juridiques, administratives	-158	-295	-158
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-61	-201	-101
Passif :			
Avance de trésorerie et prêt	-14 119	-22 059	0
Fournisseurs et comptes rattachés	-194		

- Transactions effectuées avec des sociétés apparentées :

(en K€)	30/06/2016	31/12/2015	30/06/2015
Compte de résultat :			
Honoraires	-115	-34	-42
Bilan :			
Fournisseurs et comptes rattachés			

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 Terreis, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2016, 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 28 juillet 2016

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

SOFIDEEC BAKER TILLY

Christophe POSTEL-VINAY

Pierre FAUCON

Titre IV. Déclaration du responsable du rapport financier semestriel.

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

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général de TERREÏS