



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 2017

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 2017	6
I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE	6
A. Compte de résultat consolidé	6
B. Autres éléments du résultat global	6
II. BILAN CONSOLIDÉ	7
III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉ	8
IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	9
V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	10
I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	10
II. PRINCIPES COMPTABLES	10
A. Textes appliqués	10
B. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	11
III. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	12
IV. GESTION DES RISQUES SECTORIELS ET FINANCIERS	12
A. Risques sectoriels	12
B. Risques de contrepartie	13
C. Risque de liquidité financière	14
D. Risque de taux d'intérêt	14
E. Autres risques	14
V. NOTES AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	15
VI. NOTES AU BILAN CONSOLIDE	18
VII. NOTES AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	25
VIII. ENGAGEMENTS HORS BILAN, ACTIFS ET PASSIFS EVENTUELS	26
IX. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2017	26
X. PARTIES LIEES	26
TITRE III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	27
TITRE IV. DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	28

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

Terreïs a acquis en juin un immeuble de bureaux au 73, rue Sainte Anne (Paris 2^{ème}) pour 17,6 M€ hors droits. L'immeuble représente une surface de 1 593 m² entièrement louée.

Par ailleurs, poursuivant sa stratégie de recentrage sur le Tertiaire parisien, Terreïs a cédé au 1^{er} semestre pour 69 M€ d'actifs non stratégiques : 55 M€ d'actifs tertiaires en province et en Ile-de-France, dont l'immeuble Foncia d'Antony en janvier, et 14 M€ d'actifs résidentiels.

II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

ANR de liquidation EPRA* : +10% à 49,70 € par action ; patrimoine réévalué supérieur à 2 Mds€

Au 30 juin 2017, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 2 013 M€, dont 85% dans le seul Paris QCA. Elle progresse de 69 M€ (+3,5%) par rapport à fin 2016. Outre les acquisitions pour 19 M€, les travaux de valorisation du patrimoine de 4 M€ et les cessions (67 M€ en valeur d'expertise) du 1^{er} semestre, elle prend en compte la réévaluation des biens du groupe, essentiellement dans le QCA parisien, à hauteur de 113 M€.

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.

A fin juin, le patrimoine de Terreïs est constitué de 98% d'actifs parisiens (QCA et hors QCA), à comparer à 95% à fin 2016.

Revenus locatifs

Sur le 1^{er} semestre 2017, les revenus locatifs de Terreïs s'élèvent à 31,9 M€, à comparer à 32,8 M€ au 1^{er} semestre 2016. Les revenus locatifs sur les actifs stratégiques (Tertiaire Paris) ont progressé de 2,4 M€. La baisse de 3,4 M€ des revenus issus des actifs non stratégiques (Tertiaire hors Paris et Résidentiel) reflète la poursuite de la dynamique de cession programmée, en ligne avec le 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 6,7%. Ils représentent 94% du total des revenus locatifs, contre 92% au 1^{er} trimestre 2017 et 86% au 1^{er} semestre 2016.

Loyers (M€)	1 ^{er} semestre (publié)					2 ^{ème} trimestre (publié)				
	2017		2016		Var%	2017		2016		Var%
	M€	%	M€	%		M€	%	M€	%	
Tertiaire Paris	29,6	93%	27,2	83%	+9,0%	14,9	94%	14,0	86%	+6,7%
Autres actifs	2,2	7%	5,7	17%	-60,4%	1,0	6%	2,2	14%	-53,2%
Tertiaire	0,7		3,9			0,3		1,3		
hors Paris										
Résidentiel	1,5		1,8			0,8		0,9		
Total	31,9	100%	32,8	100%	-3,0%	16,0	100%	16,2	100%	-1,5%

La croissance des revenus locatifs des actifs stratégiques au 2^{ème} trimestre 2017 est principalement due à la baisse du taux de vacance EPRA (hors immeubles en restructuration) qui s'établit à 2,8%, à comparer à 3,3% sur le 1^{er} trimestre 2017, ainsi qu'à une indexation positive de 0,4%.

Résultat Net récurrent EPRA*

Le résultat net récurrent EPRA du 1^{er} semestre 2017 s'établit à 14,0 M€. Il intègre un coût de l'endettement financier net de 13,1 M€ (13,6 M€ au 1^{er} semestre 2016). Le résultat de cession du 1^{er} semestre 2017 s'établit à 23,3 M€, à comparer à 18,3 M€ au 1^{er} semestre 2016.

* Définitions en annexe page 5

Structure financière renforcée : ratio LTV de 35% (- 4 points vs fin 2016)

Au 30 juin 2017, l'endettement net* s'établit à 711,9 M€ (760,6 M€ au 31 décembre 2016) et le LTV (Loan to Value) à 35 % (39% à fin 2016).

L'ensemble des emprunts, constitués majoritairement d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou taux variables couverts.

III. PERSPECTIVES

L'objectif de Terreïs est d'accroître son portefeuille tertiaire parisien et de se concentrer sur Paris QCA. Au second semestre 2017, Terreïs continuera de travailler activement à la cession de ses actifs résidentiels et de province.

IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis l'arrêté des comptes au 30 juin 2017.

V. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

* Définitions en annexe page 5

ANNEXE - Explication des Indicateurs alternatifs de performance utilisés

Un certain nombre d'indicateurs alternatifs de performance utilisés par Terreïs reposent sur les définitions proposées par l'EPRA (European Public Real Estate Association) dans son guide Best Practices Recommendations. Terreïs est EPRA BPR Licence holder.

ANR de liquidation EPRA : indicateur de mesure de la juste valeur de l'actif net d'une société foncière excluant de son calcul les impôts sur les plus-values latentes des actifs ainsi que la juste valeur de la dette et des instruments financiers. Il correspond à la situation nette comptable majorée de l'écart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement et avant juste valeur des instruments financiers.

ANR de remplacement EPRA : ANR de liquidation EPRA majoré des frais d'acquisition théoriques.

(En milliers d'euros)	30 juin 2017	31 déc. 2016
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	248 834	221 987
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	45 633	58 308
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	981 599	876 351
Actif net réévalué de liquidation	1 276 066	1 156 645
Frais d'acquisition théoriques	149 786	144 503
Actif Net réévalué de remplacement	1 425 852	1 301 148
Nombre d'actions nettes d'auto-contrôle et diluées	25 673 607	25 660 210
ANR de liquidation par action	49,70 €	45,08 €
ANR de remplacement par action	55,54 €	50,71 €

Patrimoine réévalué : Valeur (hors droits) du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisé par BNP Paribas Real Estate. Elle correspond à la somme de la juste valeur des Immeubles de placement, des actifs non courant destinés à être cédés et des stocks d'actifs court-terme. On obtient la valeur de remplacement en ajoutant les droits.

Taux de vacance EPRA : indicateur rapportant le loyer de marché des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille (y compris surfaces vacantes).

Résultat net récurrent EPRA : mesure de la performance opérationnelle ne prenant pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente d'une société foncière.

Endettement net : dette financière brute moins trésorerie.

(En milliers d'euros)	S1 2017	S1 2016
Loyers bruts	31 862	32 840
Charges locatives supportées et autres prestations	(571)	(801)
Coûts de structure	(3 059)	(2 891)
Autres produits et charges opérationnels	(117)	261
Résultat financier	(13 602)	(13 849)
Charge d'impôts	(532)	(451)
Résultat net récurrent EPRA	13 981	15 109
Amortissement sur les immeubles de placement	(14 505)	(14 813)
Dépréciations sur les immeubles de placement	151	(639)
Résultat de cession	23 331	18 033
Résultat sur vente d'actif court terme	.	341
Juste valeur des instruments financiers	319	.
Coût de rupture du swap Issy	.	(4 461)
Résultat net	23 277	13 570

Ratio Loan to Value : ratio dette financière nette sur patrimoine réévalué.

Titre II. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2017

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

A. Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	30/06/2017 (6 mois)	30/06/2016 (6 mois)
Loyers bruts	1	31 862	32 840
Autres prestations	2	1 385	1 086
Charges locatives supportées	3	-1 502	-1 459
Honoraires de gérance et location		-455	-428
Total des loyers triple net		31 291	32 038
Charges de personnel	4	-1 176	-1 098
Charges externes	5	-1 457	-1 338
Impôts et taxes		-426	-455
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations		-14 461	-14 793
Autres produits et charges d'exploitation	6	-174	401
Résultat opérationnel courant		13 597	14 756
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	23 331	18 033
Dépréciations des immeubles de placement		151	-639
Résultat sur ventes d'actifs court terme			341
Autres produits et charges opérationnels		13	-160
Résultat opérationnel		37 092	32 330
Coût de l'endettement financier net		-13 134	-13 550
Autres produits et charges financiers		-149	-4 759
Résultat financier	8	-13 283	-18 309
Charge d'impôt	9	-532	-451
Résultat net		23 277	13 570
Part du groupe	10	22 850	13 222
Intérêts minoritaires		427	349
Résultat net par action		0,89 €	0,52 €
Résultat net dilué par action		0,89 €	0,51 €

B. Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	30/06/2017 (6 mois)	30/06/2016 (6 mois)
Résultat net		23 277	13 570
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	22	13 638	-14 031
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		13 638	-14 031
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net	-	-	
Résultat global		36 915	-460
Intérêts minoritaires		427	349

II. BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en K€)	Notes	30/06/2017	31/12/2016
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	11	181	227
Immeubles de placement	12	1 015 822	1 016 289
Travaux en cours	13	2 713	5 026
Autres actifs non courants	14	1 813	1 787
Total actifs non courants		1 020 530	1 023 330
Actifs courants :			
Stocks	15	121	121
Clients et comptes rattachés	16	23 144	22 921
Autres actifs courants	17	5 968	5 625
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	39 208	7 797
Actifs non courants destinés à être cédés	19	6 855	40 026
Total actifs courants		75 298	76 491
TOTAL ACTIF		1 095 828	1 099 820
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)			
	Notes	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres :			
Capital émis		76 619	76 619
Primes et réserves		149 604	123 438
Titres en auto-contrôle	20	-240	-656
Résultat de l'exercice		22 850	22 586
Intérêts minoritaires		911	1 138
Total des capitaux propres	25	249 744	223 125
Passifs non courants :			
Emprunts non courants	21	684 722	701 651
Instruments dérivés non courants	22	32 300	43 034
Provisions		219	495
Total passifs non courants		717 241	745 181
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 668	1 564
Dépôts reçus		13 584	13 427
Emprunts courants	21	67 585	67 936
Instruments dérivés courants	22	14 439	17 708
Exit Tax (part courante)	23	1 107	1 107
Autres passifs courants	24	30 459	29 776
Total passifs courants		128 842	131 518
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 095 828	1 099 820

III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉ

(en K€)	Notes	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Résultat net consolidé		23 277	23 240	13 570
Dotation nette aux amortissements et provisions	26	14 416	34 412	15 731
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur		112	112	
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-24 160	-32 422	-18 723
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	28	13 645	25 342	10 578
Coût de l'endettement financier net	8	13 134	27 978	13 550
Autres charges financières décaissées				4 461
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	9	532	813	451
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	27	311	133	939
Impôts versés		-397	-747	-378
Variation du besoin en fonds de roulement	29	-846	-1 200	512
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		26 067	52 185	29 173
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-22 756	-109 333	-105 109
Encaissements liés aux actifs cédés	7	68 951	86 992	59 783
Variation des prêts et avances consenties sur promesses	17	-36	1 505	2 249
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	14		5 946	91
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		46 159	-14 889	-42 987
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			277	
Achats et ventes d'actions propres	20	488	-352	161
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-10 239	-19 661	-9 732
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-654	-619	-619
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	21	12 000	152 000	152 000
Remboursements d'emprunts (1)	21	-23 727	-44 591	-22 944
Intérêts financiers nets versés	8	-13 504	-27 978	-13 550
Autres flux liés aux opérations de financement	31	-5 179	-98 339	-79 559
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		-40 816	-39 263	25 756
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		31 411	-1 967	11 943
Trésorerie d'ouverture		7 797	9 765	9 765
Trésorerie de clôture		39 208	7 797	21 708
Trésorerie et équivalents de trésorerie		39 208	7 797	21 708
Trésorerie	22	39 208	7 797	21 708

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

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2015	76 619	122 764	-304	16 095	215 175	1 103	216 278
Résultat net				22 586	22 586	654	23 240
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		3 787			3 787		3 787
Résultat global		3 787		22 586	26 373	654	27 027
Dividendes (solde 2015)				-9 732	-9 732	-619	-10 351
Dividendes (acompte 2016)		-9 929			-9 929		-9 929
Affectation du résultat 31/12/2015		6 363		-6 363			
Titres en auto contrôle		62	-352		-290		-290
Autres		392			392		392
Capitaux propres au 31/12/2016	76 619	123 438	-656	22 586	221 987	1 138	223 125
Résultat net				22 850	22 850	427	23 277
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		13 638			13 638		13 638
Résultat global		13 638		22 850	36 488	427	36 915
Dividendes (solde 2016)				-10 239	-10 239	-654	-10 893
Affectation du résultat 31/12/2016		12 347		-12 347			
Titres en auto contrôle		72	416		488		488
Autres		110			110		110
Capitaux propres au 30/06/2017	76 619	149 604	-240	22 850	248 834	911	249 744

V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

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

I. Evénements significatifs de la période

- **Acquisition d'un immeuble de bureaux de 1.730 m² au 73 rue Saint Anne – 75002 Paris pour 17,6 M€ hors droits ;**

L'actif a été financé par un emprunt hypothécaire de 12M€ (amortissable 15 ans à 60% et bullet à 40%) au taux fixe de 1,80%.

- **Cession de l'immeuble Foncia du 11-15 avenue Lebrun à Antony d'une surface de 12.000 m² ;**

- **Réévaluation du patrimoine : + 113 M€ (+6% à périmètre constant) ;**

A périmètre constant, la variation de valeur du patrimoine de Terreïs ressort à +113M€ sur le 1^{er} semestre 2017, soit une hausse de +6%.

Cette évolution s'explique principalement par la poursuite de la compression des taux de rendement dans Paris Intra-muros (-21bps en moyenne).

Le patrimoine de Terreïs est désormais constitué à 98% d'actifs parisiens (dont 85% dans le QCA), 2% d'actifs en Ile-de-France et 1% d'actifs en Province.

II. Principes comptables

A. Textes appliqués

Les comptes semestriels consolidés sont établis et présentés de manière résumée conformément à la norme IAS34, 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 2016.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 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 comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2017 et d'application obligatoire à cette date.

- **Principales normes IFRS, amendements et interprétations applicables au 1^{er} janvier 2017 :**

L'application au 1^{er} janvier 2017 des normes et amendements d'application obligatoire (listés ci-dessous) n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- Amendements à IAS 7 – Etats des flux de trésorerie
- Amendements à IAS 12 – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ;
- Amélioration annuelle du cycle 2014-2016.

- **Principales autres normes, amendements et interprétations essentielles publiés par l'IASB mais d'application non obligatoire au 1^{er} janvier 2017 :**

Ces textes, qui portent sur les éléments suivants, ne devraient pas avoir d'incidences significatives pour le groupe Terreïs.

Textes	Date application
IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirées de contrats avec des clients » *	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 9 « Instruments financiers » *	1 ^{er} janvier 2018
IFRS 16 « Contrats de location »	1 ^{er} janvier 2019

(*) Le Groupe évaluera l'impact de l'application de ces normes au cours de l'exercice 2017.

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. La méthode est décrite dans les notes sur les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2016.

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 2017 se présente de la manière telle que décrite ci-dessous :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation (1)
SARL 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	0%	100%	IG
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023	100%	100%	IG
SARL Terreïs Real Estate	01/01/2011	25 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

Par rapport au 31 décembre 2016, il convient de noter que la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun a décidé d'opérer au bénéficiaire et à la charge de la société Terreïs, la transmission à titre universel de son patrimoine social, actif et passif.

Les Sociétés Civiles Immobilières ont une activité de location d'immeubles. La société Terreïs Valorisation 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

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.

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	30 269	31 862	33 456
Résultat consolidé théorique	21 609	23 277	24 945
Situation nette théorique	248 076	249 744	251 413

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 « Dommages 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 30/06/2017	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	-64 349	-46 739	-25 695

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 actionnariale :

Au 30 juin 2017, Ovalto détient 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

Par nature :		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
30/06/2017	Loyers (K€)	30 324	1 539	31 862
	En pourcentage	95%	5%	100%
30/06/2016	Loyers (K€)	31 089	1 750	32 840
	En pourcentage	95%	5%	100%

Par zone géographique :		Paris	Région parisienne	Province	Total
30/06/2017	Loyers (K€)	31 043	294	526	31 862
	En pourcentage	97%	1%	2%	100%
30/06/2016	Loyers (K€)	28 858	3 124	858	32 840
	En pourcentage	88%	10%	3%	100%

Les loyers s'établissent à 31,86 M€ au 30 juin 2017 contre 32,8 M€ au 30 juin 2016. Le recul de - 3% traduit la poursuite active de la vente des actifs non stratégiques (portefeuille d'habitations et cession de l'immeuble Foncia d'Antony en janvier 2017) qui pèse pour - 2,7 M€ sur le 1^{er} semestre 2017. A l'inverse, les acquisitions (principalement CNC en 2016) ont généré un revenu de + 1,5 M€.

A périmètre constant, les loyers progressent de + 0,6% au global et + 1,3% sur le tertiaire parisien qui représente désormais 94% du total des loyers. Cette progression s'explique principalement par la baisse du taux de vacance qui s'est établi à 2,8% (vs 3,7% sur le 1^{er} trimestre 2017) et à une indexation positive de + 0,3%.

Note 2 Autres prestations

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

Note 3 Charges locatives supportées

A compter du 1^{er} janvier 2017, 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€)	30/06/2017			30/06/2016		
	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	3 479	-4 694	-1 215	9 786	-11 075	-1 289
Entretien et réparations	308	-595	-287		-170	-170
Sous-total	3 787	-5 289	-1 502	9 786	-11 245	-1 459
<i>Retraitement chiffres 2016 selon présentation 2017</i>				-6 417	6 417	0
Total comparable 2016/2017	3 787	-5 289	-1 502	3 369	-4 828	-1 459

Le taux de récupération ressort à 85% au 30 juin 2017.

Note 4 Charges de personnel

(en K€)	30/06/2017	30/06/2016
Salaires bruts	-799	-754
Charges sociales	-377	-344
Total	-1 176	-1 098

L'effectif du groupe ressort à 23 personnes (équivalent temps plein) au 30 juin 2017 stable par rapport au 31 décembre 2016.

Note 5 Charges externes

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

(en K€)	30/06/2017	30/06/2016
Frais généraux	-461	-479
Honoraires	-814	-637
Prestations comptables, juridiques et financières	-148	-158
Jetons de présence	-35	-65
Total	-1 457	-1 339

Note 6 Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	30/06/2017	30/06/2016
Indemnités perçues sur location		440
Perte sur créances irrécouvrables	-172	-84
Autres	-2	45
Total	-174	401

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

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€)	30/06/2017			30/06/2016		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	13 889	55 062	68 951	14 602	45 181	59 783
Valeur nette comptable	-6 432	-38 359	-44 791	-4 795	-36 606	-41 400
Charges liées aux cessions	-87	-742	-829	-349		-349
Total net	7 370	15 961	23 331	9 458	8 575	18 033

(1) dont valeur nette comptable sur =

- Immeubles de placement	-5 950
- Actifs non courant destinés à être cédés	-38 841
	<u>-44 791</u>

Les cessions s'élevant à 69 M€ sont constituées au deux tiers par la vente de l'immeuble Foncia à Antony et pour le solde par la vente de 14 lots d'habitations et de commerce de Province et région parisienne.

Répartition de la valeur nette comptable entre « immeubles de placement » et « actifs non courants destinés à être cédés » :

(en K€)	Immeubles de placement	Actifs non courants destinés à être cédés	Total
Valeur brute	-8 220	-48 728	-56 947
Amortissement	2 270	9 886	12 156
Valeur nette comptable	-5 950	-38 841	-44 791

Note 8 Résultat financier

Le résultat financier se présente de la manière suivante :

(en K€)	30/06/2017	30/06/2016
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	488	37
Charge d'intérêts	-13 622	-13 587
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-13 134</i>	<i>-13 550</i>
Lissage des frais d'émission des emprunts et des frais sur hypothèques	-356	-298
Charges financières sur rupture de swap (n-1 = Issy les Moulineaux)	-112	-4 461
Résultat sur juste valeur	319	
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-149</i>	<i>-4 759</i>
Total	-13 283	-18 309

Les charges d'intérêt représentant un coût moyen de la dette de 3,54%. La durée de vie résiduelle de la dette ressort à 9 ans et 3 mois.

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€)	30/06/2017	30/06/2016
Impôts exigibles	-532	-451
Total	-532	-451

Note 10 Résultat net par action

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Résultat net consolidé part du Groupe	22 850	22 586	13 222
Résultat net par action	0,89 €	0,88 €	0,52 €
Résultat net dilué par action	0,89 €	0,88 €	0,51 €
	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Nombre d'actions ordinaires	25 161 785	25 157 613	25 158 257
Nombre d'actions de préférence 1	307 965	312 137	311 493
Nombre d'actions de préférence 2	105 000	105 000	105 000
Nombre d'actions	25 574 750	25 574 750	25 574 750
Nombre d'actions ordinaires auto détenues	6 143	19 540	5 813
Nombre d'actions net d'auto contrôle	25 568 607	25 555 210	25 568 937
Nombre d'actions ordinaires potentielles issues de la conversion des actions de préférence 2	210 000	210 000	210 000
Nombre d'actions net d'auto contrôle et dilué	25 673 607	25 660 210	25 673 937

VI. Notes au bilan consolidé

Note 11 Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	30/06/2017
Usufruits temporaires	535			535
Autres (1)	668	3	30	701
Total valeurs brutes	1 203	3	30	1 236
	31/12/2016	Dotations	Reprises	30/06/2017
Amortissement usufruits temporaires	-429	-27		-456
Autres (1)	-546	-31	-21	-599
Total amortissements	-975	-58	-21	-1 054
Total valeurs nettes	227			181

(1) : Incluant au 30/06/2017, une indemnisation sur rachat d'un contrat de crédit-bail représentant une valeur nette comptable de 27 K€.

Note 12 Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	30/06/2017
Immeubles de placement	1 172 017	18 928	-8 220	-1 523	1 181 202
Total valeurs brutes	1 172 017	18 928	-8 220	-1 523	1 181 202
	31/12/2016	Dotations	Reprises	Autres	30/06/2017
Amortissement des immeubles	-140 213	-14 505	2 270	2 432	-150 016
Dépr. Immeubles de placement	-15 514	-892	1 043		-15 363
Total amortissements et provisions	-155 727	-15 397	3 313	2 432	-165 379
Total valeurs nettes	1 016 289				1 015 822

(1) Détail du poste "Autres" =

Actifs sous promesse au 30/06/17 (dont amort. = 2.432 K€) (Cf. : Note n° 19)	-5 671
Activation des travaux en cours achevés (Cf. : Note n°13)	6 580
Total	909

Note 13 Travaux en cours

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	Autres	30/06/2017
Travaux en cours sur immeubles de placement	5 026	4 307	-6 580	-40	2 713
Total	5 026	4 307	-6 580	-40	2 713

Note 14 Autres actifs non courants

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	424	423
Equivalents de trésorerie non disponibles	1 209	1 209
Autres	180	156
Total	1 813	1 787

Les équivalents de trésorerie non disponibles correspondent à des comptes de réserve de liquidité non courants.

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	31/12/2016	Acquisitions / Travaux	Cessions	30/06/2017
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	121			121
Total		121	0	0	121

Note 16 Clients et comptes rattachés

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016
Créances clients	16 975	16 201
Franchises sur loyers	5 811	6 263
Créances douteuses brutes	1 799	2 009
Provisions sur créances douteuses	-1 441	-1 552
Total	23 144	22 921

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	30/06/2017
Créances douteuses brutes	2 009	243	-453	1 799
	31/12/2016	Dotation	Reprise	30/06/2017
Dépréciation sur créances douteuses	-1 552	-181	293	-1 441
Créances clients douteuses nettes	458			358

Remarque : Les créances clients tiennent essentiellement compte pour la colonne au 30/06/2017, des loyers du 3^{ème} trimestre 2017 quittancés aux locataires sur le 2^{ème} trimestre 2017 et pour la colonne au 31/12/2016, des loyers du 1^{er} trimestre 2017 quittancés aux locataires sur le 4^{ème} trimestre 2016 (Cf. Note 24 : Autres passifs courants – ligne « Produits constatés d'avance »).

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€)	30/06/2017	31/12/2016
Charges constatées d'avance	1 431	1 226
Avances versées aux notaires	1 654	1 617
Trésorerie mandants hors groupe	2 166	1 706
Autres comptes débiteurs	717	1 075
Total	5 968	5 625

Note 18 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016
Disponibilités	39 208	7 797
Total	39 208	7 797

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 2017 mais dont la date de cession est prévue sur le second semestre 2017.

Au 30 juin 2017, le montant des promesses s'élève en prix de cession à 17,2 M€ pour une valeur nette comptable de 6,8 M€ dont vous trouverez la répartition ci-dessous :

(en K€)	31/12/2016	Promesses actées sur 1er semestre 2017	Promesses signées sur 1er semestre 2017 et non actées	30/06/2017
Habitations	3 422	-2 238	4 054	5 238
Bureaux / Commerces	36 603	-36 603	1 617	1 617
Total	40 026	-38 841	5 671	6 855

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)	
	Augmentation de capital = apports immeubles Avenir Investissement	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
	Conversion actions de préférence 2	-105 000
10/03/2015	Augmentation de capital suite à conversion	210 000
30/06/2017	Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 30 juin 2017 est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.161.785 actions ordinaires et 307.965 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. 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 31/12/2016	19 540	656	
Achats sur la période	30 761	1 121	
Ventes sur la période	-44 158	-1 537	72
Actions propres détenues au 30/06/2017	6 143	240	
Solde espèces		8	
Total		248	

Note 21 **Endettement net**

La dette financière brute s'établit à 757 M€ au 30 juin 2017, en baisse de 17 M€ par rapport au 31 décembre 2016 après :

- Le remboursement des emprunts hypothécaires pour -23,7 M€ ;
- Le financement des acquisitions du 1^{er} semestre 2017 pour +12 M€ ;
- Le remboursement anticipé lié aux cessions pour -1,5 M€ ;
- Le remboursement anticipé des emprunts pour - 3,7 M€ ;

La trésorerie s'élève à + 40 M€ au 30 juin 2017.

Au total, l'endettement net s'inscrit en baisse passant de 761 M€ au 31 décembre 2016 à 712 M€ au 30 juin 2017.

Décomposition de l'endettement net :

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

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016
Emprunts bancaires	691 023	707 608
Crédit bail	290	574
Frais d'émission des emprunts nets	-6 591	-6 530
Emprunts (part non courante)	684 722	701 651
Emprunts bancaires	45 848	46 178
Crédit bail	562	551
Intérêts courus sur emprunts	1 175	1 207
Lignes de crédit	20 000	20 000
Emprunts (part courante)	67 585	67 936
Total des dettes financières	752 307	769 587
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>756 871</i>	<i>773 785</i>
<i>crédit bail</i>	<i>852</i>	<i>1 125</i>
<i>autres</i>	<i>-5 416</i>	<i>-5 323</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)	-40 418	-9 006
Endettement net	711 890	760 581

Tableau de variation des emprunts bancaires et lignes de crédit :

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution (1)	30/06/2017
Emprunts bancaires	753 785	12 000	-28 914	736 871
Lignes de crédit	20 000			20 000
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	773 785	12 000	-28 914	756 872

(1) y compris les remboursements anticipés d'emprunts pour un montant de 5 M€.

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	736 871	45 848	334 028	356 996
Lignes de crédit	20 000	20 000		
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	756 871	65 848	334 028	356 996

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie :

	30/06/2017	31/12/2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie (disponible)	39 208	7 797
Trésorerie et équivalents de trésorerie (bloquée)	1 209	1 209
Total	40 418	9 006

Covenants financiers :

Les principaux emprunts dont bénéficie Terreïs sont accompagnés de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers déterminant des clauses d'exigibilité anticipée, dont les plus significatives sont résumées ci-dessous.

Au 30 juin 2017, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 35% au 30 juin 2017 (contre 39% au 31 décembre 2016). Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires.

Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrigé des amortissements) ressort à 2,14 au 30 juin 2017.

Le ratio consolidé de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio – DSCR) par les loyers et produits de cessions d'immeubles de placement ressort à 2,71 au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Note 22 Instruments dérivés

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 30/06/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation de juste valeur	dont comptabilisé en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	-46 739	-60 742	14 003	13 638	365
Total des instruments dérivés passifs	-46 739	-60 742			
dont part efficace	-44 670	-58 308			
dont part inefficace (yc intérêts courus non échus)	-2 069	-2 434			

(en K€)	Juste valeur 30/06/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation
Part courante	-13 334	-16 556	3 223
Part non courante	-32 300	-43 034	10 735
<i>sous total</i>	<i>-45 633</i>	<i>-59 591</i>	<i>13 957</i>
Coupons courus	-1 106	-1 151	46
Total	-46 739	-60 742	14 003

Au 30 juin 2017, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative de 46,7 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 713,6 millions d'euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/16 et le 30/06/17 diminue de 14,0 millions d'euros (60,7 millions d'euros au 31/12/16).

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

(en K€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2016	-60 742
Tombées d'échéance en 2017	7 900
Valorisation des swaps à taux constant	-52 842
Effet hausse moyenne des taux	6 103
Valorisation des swaps au 30/06/2017	-46 739

Hiérarchie des justes valeurs au 30 juin 2017 :

Seuls les instruments dérivés de couverture sont comptabilisés à la juste valeur au 30 juin 2017 et valorisés par un expert indépendant selon un modèle relevant du niveau 2 tel que défini par la norme IFRS 13 (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 30/06/2017 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2016	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 30/06/2017
Total	1 107			1 107

Echéancier des paiements :

(en K€)	Montant restant à payer au 30/06/2017	15/12/2017	15/12/2018
Total	1 107	1 107	

Note 24 Autres passifs courant

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016
Dettes fiscales et sociales	6 077	6 605
Comptes mandants gérance et copropriété hors groupe	3 452	2 775
Provisions sur charges locatives	3 092	2 552
Autres dettes	774	711
Produits constatés d'avance	17 063	17 134
Total	30 459	29 776

Remarque : Les produits constatés d'avance sont constitués pour la colonne 30/06/2017 des loyers comptabilisés du 3^{ème} trimestre 2017 et pour la colonne 31/12/2016 des loyers comptabilisés du 1^{er} trimestre 2017 (Cf. : Note 16 : Clients et comptes rattachés).

Note 25 Actif Net Réévalué par action

Le patrimoine de Terreïs a fait l'objet d'expertises en date du 30 juin 2017 menées par BNP Paribas Real Estate. Il s'établit à 2,013 milliards d'euros au 30 juin 2017 (y compris le stock d'actif court terme), contre 1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016.

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

(en K€)	30/06/2017			31/12/2016		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement (1)	1 995 635	1 024 347	971 288	1 884 691	1 027 578	857 113
Actifs non courant destinés à être cédés	17 166	6 855	10 311	59 264	40 026	19 238
Stocks d'actifs court terme	121	121		121	121	
Total	2 012 922	1 031 323	981 599	1 944 076	1 067 726	876 351

(1) y compris travaux en cours et franchises sur loyers.

Calcul de l'Actif Net Réévalué par action :

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	248 834	221 987	205 071
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	45 633	58 308	76 126
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	981 599	876 351	740 884
Actif Net Réévalué de liquidation	1 276 066	1 156 645	1 022 081
Frais d'acquisition théoriques	149 786	144 503	137 608
Actif Net Réévalué de remplacement	1 425 852	1 301 148	1 159 689
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 673 607	25 660 210	25 673 937
Actif Net Réévalué de liquidation par action	49,70 €	45,08 €	39,81 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	55,54 €	50,71 €	45,17 €

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	3,42%	3,60%	3,78%
Loyers bruts du patrimoine en année pleine		72 472	
Valeur du patrimoine théorique	2 118 866	2 012 922	1 917 069
Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation théorique	53,83 €	49,70 €	45,97 €

Les taux de rendement (capitalisation) appliqués par les experts pour la valorisation des actifs sont :

Catégorie d'actifs	Taux de rendement (capitalisation)
Paris QCA	de 3,00% à 5,00%
Paris hors QCA	de 3,00% à 5,50%
Ile-de-France	de 4,25% à 8,00%
Province	de 5,25% à 15,00%

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

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Dotations nettes aux amortissements sur immeubles de placement	-14 505	-29 652	-14 271
Variation des provisions sur créances clients	112	-294	-207
Variation des provisions pour risques et charges		-442	
Autres	-67	-146	-315
<i>Total dotations nettes aux amortissements et provisions courantes</i>	<i>-14 461</i>	<i>-30 534</i>	<i>-14 793</i>
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	151	-3 190	-639
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-356	-688	-298
Autres	250		
Total	-14 416	-34 412	-15 730

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

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-23 331	-31 603	-18 033
Retraitement des charges liées aux cessions	-829	-576	-349
Profit sur vente d'actifs court terme		-242	-341
Total	-24 160	-32 422	-18 723

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

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	13 645	25 342	10 578
Capacité d'autofinancement courante par action	0,53 €	0,99 €	0,41 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	0,53 €	0,99 €	0,41 €

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

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Variation des créances clients	291	292	215
Variation des dettes fournisseurs (frais généraux)	-559	524	282
Décaissement dettes fiscales et sociales	-528	742	-1 300
Variation des stocks (activité marchands de biens)		2 015	1 955
Variation des dépôts reçus	157	-1 766	
Décaissement sur frais émission et/ou frais hypothèque	-396	-1 517	
Autres	188	-1 490	-640
Total	-846	-1 200	512

Note 30 Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement	-18 928	-101 192	-101 192
Décaissement lié aux frais complémentaires sur acquisitions antérieures		-324	-324
Décaissement lié aux travaux en cours	-3 828	-7 817	-3 593
Total	-22 756	-109 333	-105 109

Note 31 Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Variation des avances effectuées par la SAS Ovalto		-22 059	-7 939
Variation lignes de crédit		-362	-362
Remboursement anticipé des emprunts bancaires	-5 179	-75 919	-66 797
Coût lié à la rupture du swap (Issy Les Moulineaux)			-4 461
Total	-5 179	-98 339	-79 559

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 2016.

IX. Evènements postérieurs au 30 juin 2017

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2017 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€)	30/06/2017	30/06/2016
Avantages à court terme (salaires, primes...)	108	108

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 30 juin 2017 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 :

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Compte de résultat :			
Prestations comptables, juridiques, administratives	-148	-295	-158
Intérêts financiers sur caution et autres	-22	-133	-61
Passif :			
Avance de trésorerie et prêt			-14 119
Fournisseurs et comptes rattachés		-159	-194

- Transactions effectuées avec des sociétés apparentées :

(en K€)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Compte de résultat :			
Honoraires	-191	-119	-115
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 Terreïs, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017, 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 27 juillet 2017

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 à 5 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