



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 2018

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 2018	6
I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE	6
I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	6
II. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL.....	7
II. BILAN CONSOLIDE	8
III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	9
IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	10
V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	11
I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	11
II. PRINCIPES COMPTABLES.....	11
A. Textes appliqués.....	11
B. Regroupement d'entreprises.....	12
C. Définition de l'activité courante du groupe.....	12
D. Estimations et jugements comptables déterminants	13
III. PERIMETRE ET METHODES DE CONSOLIDATION	13
IV. NOTES AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	13
V. NOTES AU BILAN CONSOLIDE.....	17
VI. NOTES AU TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	28
VII. ENGAGEMENTS HORS BILAN, ACTIFS ET PASSIFS EVENTUELS.....	29
VIII. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2018.....	29
IX. PARTIES LIEES ET ENTREPRISES LIEES	29
TITRE III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	31
TITRE IV. DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	32

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

Suivant les préconisations de l'AMF et dans un souci de rotation des experts, le Conseil d'Administration de TERREÏS a nommé, lors de la séance du 31 janvier 2018, les sociétés d'expertise immobilière CBRE et CATELLA VALUATION, en remplacement de BNP REAL ESTATE. Les évaluateurs ont été nommés pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2018 et se sont réparti la moitié du patrimoine en nombre d'actifs (45 chacun).

II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

- **ANR de liquidation EPRA¹ : +3,7% à 53 € par action**

Au 30 juin 2018, la valeur d'expertise du patrimoine, réalisée pour la première fois par CBRE et CATELLA VALUATION, qui confirme les expertises précédentes, s'établit à 2 109 M€, en progression de 19 M€ (+0,9%) par rapport à fin 2017.

A fin juin 2018, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 98% d'actifs parisiens, dont 88% dans le QCA. Les actifs de bureaux du QCA parisien, loués en moyenne à 498 € du m² ont été expertisés sur une base de rendement moyen de 3,4 %.

Au 30 juin 2018, l'ANR de liquidation EPRA s'élève à 53 € par action, en croissance de 3,7% par rapport à fin décembre 2017. L'ANR de remplacement¹ s'établit à 59,13 € (+3,4% par rapport à fin 2017).

- **Revenus locatifs du Tertiaire parisien en hausse de 8 % par rapport au S1 2017**

Les revenus locatifs issus des actifs stratégiques (Tertiaire Paris), qui représentent 94% des revenus locatifs totaux, sont en hausse de 8%, et de 4,7% à périmètre constant. Cette progression résulte de l'indexation positive (+1,4%), de la hausse des valeurs à la relocation ou lors des renouvellements (+0,9%) et de l'amélioration du taux d'occupation pour (+2,4%).

Loyers (M€)	1 ^{er} semestre					2 ^{ème} trimestre				
	2018		2017		Var%	2018		2017		Var%
	M€	%	M€	%		M€	%	M€	%	
Tertiaire Paris	32,0	94%	29,6	93%	+8,0%	16,1	95%	14,9	94%	+8,1%
Autres actifs	2,1	6%	2,2	7%	-6,1%	1,0	5%	1,0	6%	
Tertiaire hors Paris	0,6		0,7			0,3		0,3		-
Résidentiel	1,5		1,5			0,8		0,8		
Total	34,1	100%	31,9	100%	+7,0%	17,0	100%	16,0	100%	+6,3%

Le taux de vacance EPRA des actifs stratégiques (hors immeubles en restructuration) s'établit à 0,6% à fin juin 2018. Les mesures d'accompagnement poursuivent leur baisse et ont quasiment disparu au 2^{ème} trimestre 2018.

- **Résultat Net récurrent EPRA¹ : + 27,1 % ; ratio LTV1 de 34 % (-2 pts)**

Le résultat net récurrent EPRA s'établit à 17,8 M€ (14,0 M€ au 1^{er} semestre 2017). Il intègre un coût de l'endettement financier brut de 12,4 M€ (13,1 au 1^{er} semestre 2017). Le résultat des cessions s'établit à 19,8 M€, à comparer à 23,3 M€ sur la même période de 2017.

Au 30 juin 2018, l'endettement net s'établit à 720 M€ (749 M€ au 31 décembre 2017) et le ratio LTV (Loan To Value) à 34% (36% à fin 2017). L'ensemble des emprunts, essentiellement constitué d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou à taux variable couvert, protégeant TERREÏS contre une éventuelle remontée des taux longs.

¹ Ces indicateurs constituent des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) tels que définis par l'AMF et sont détaillés en annexe page 5

III. PERSPECTIVES

Dans les conditions actuelles du marché et de la pénurie d'offre locative dans le QCA, TERREÏS va poursuivre sa stratégie de création de valeur en réinvestissant sur les actifs qui se libèrent d'une part, et, d'autre part, en remontant progressivement les loyers sur le patrimoine existant, significativement inférieurs aux moyennes constatées aujourd'hui sur les valeurs du marché Prime parisien.

IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis l'arrêté des comptes au 30 juin 2018.

V. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

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 2018	31 déc. 2017
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	263 952	249 863
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	39 458	41 864
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 056 966	1 020 516
ANR de liquidation par action (EPRA)	1 360 376	1 312 243
Frais d'acquisition théoriques	157 342	156 281
ANR de remplacement	1 517 718	1 468 524
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 665 713	25 671 555
ANR de liquidation par action (EPRA)	53,00 €	51,12 €
ANR de remplacement par action	59,13 €	57,20 €

Patrimoine réévalué : Valeur (hors droits) du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisée par CATELLA VALUATION et CBRE. 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.

(En milliers d'euros)	30 juin 2018 6 mois	30 juin 2017 6 mois
Loyers bruts	34 092	31 862
Charges locatives supportées et autres prestations	99	- 572
Coûts de structure	- 2 776	- 3 059
Autres produits et charges opérationnels	60	- 117
Résultat financier	- 13 204	- 13 602
Charge d'impôts	- 504	- 532
Résultat net récurrent EPRA	17 767	13 981
Amortissement sur les immeubles de placement	- 15 519	- 14 505
Dépréciations sur les immeubles de placement	226	151
Résultat de cession	19 792	23 331
Juste valeur des instruments financiers	236	319
Résultat net	22 502	23 277

Dette financière nette : dette financière brute moins trésorerie.

LTV/Loan To Value : ratio dette financière nette sur patrimoine réévalué.

Titre II. Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2018

I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

I. *Compte de résultat consolidé*

(en K€)	Notes	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
Revenus locatifs bruts	1	34 092	31 862	64 760
Autres prestations		1 346	1 385	2 496
Charges locatives supportées	2	-1 096	-1 502	-2 541
Honoraires de gérance et location		-151	-455	-779
Revenus locatifs nets		34 191	31 291	63 936
Charges de personnel	3	-1 178	-1 176	-2 275
Charges externes	4	-1 162	-1 457	-2 290
Impôts et taxes		-436	-426	-1 237
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations		-14 755	-14 461	-29 982
Autres produits et charges d'exploitation	5	-746	-174	-349
Résultat opérationnel courant		15 914	13 597	27 802
Résultat de cession d'immeubles de placement	6	19 792	23 331	34 001
Dépréciations des immeubles de placement		226	151	1 686
Résultat sur ventes d'actifs court terme			0	-31
Autres produits et charges opérationnels		41	13	34
Résultat opérationnel		35 974	37 092	63 491
Coût de l'endettement financier net		-12 379	-13 134	-26 084
Autres produits et charges financiers		-589	-149	-4 726
Résultat financier	7	-12 968	-13 283	-30 810
Charge d'impôt	8	-504	-532	-841
Résultat net		22 502	23 277	31 841
Part du groupe	9	22 058	22 850	31 146
Intérêts minoritaires		444	427	695
Résultat net par action		0,86 €	0,89 €	1,22 €
Résultat net dilué par action		0,86 €	0,89 €	1,21 €

II. Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	30/06/2018	30/06/2017	31/12/2017
Résultat net		22 502	23 277	31 841
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :				
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	21	2 406	13 638	16 444
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		2 406	13 638	16 444
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net				0
Résultat global		24 908	36 915	48 284
Intérêts minoritaires		444	427	695

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en K€)	Notes	30/06/2018	31/12/2017
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	10	89	136
Immeubles de placement	11	1 039 476	1 055 374
Travaux en cours sur immeubles de placement	12	2 755	3 725
Autres actifs non courants	13	1 291	1 811
Total actifs non courants		1 043 611	1 061 046
Actifs courants :			
Stocks	14	75	75
Clients et comptes rattachés	15	25 529	23 640
Autres actifs courants	16	5 820	4 927
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	18 620	5 134
Immeubles destinés à être cédés	18	3 070	3 951
Total actifs courants		53 114	37 727
TOTAL ACTIF		1 096 725	1 098 773
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)			
Capitaux propres :			
Capital		76 619	76 619
Primes et réserves		165 874	142 439
Actions auto-détenues	19	-600	-341
Résultat de l'exercice (part du groupe)		22 058	31 146
Total capitaux propres groupe		263 952	249 863
Intérêts minoritaires		855	1 179
Total des capitaux propres	24	264 807	251 042
Passifs non courants :			
Dettes financières non courantes	20	694 266	708 846
Instruments dérivés non courants	21	26 424	30 180
Provisions	22	685	753
Total passifs non courants		721 375	739 779
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		3 267	1 933
Dépôts reçus		14 511	14 141
Dettes financières courantes	20	45 027	46 730
Instruments dérivés courants	21	15 517	14 477
Autres passifs courants	23	32 221	30 672
Total passifs courants		110 543	107 953
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 096 725	1 098 773

III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K€)	Notes	30/06/2018 (6 mois)	31/12/2017 (12 mois)	30/06/2017 (6 mois)
Résultat net consolidé		22 502	31 841	23 277
Dotation nette aux amortissements et provisions	25	15 022	29 885	14 416
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur	7	95	850	112
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	26	-20 334	-35 226	-24 160
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	27	17 285	27 351	13 645
Coût de l'endettement financier net	7	12 379	26 084	13 134
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	8	504	841	532
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		30 168	54 276	27 311
Impôts versés		-450	-783	-397
Variation du besoin en fonds de roulement	28	1 471	-5 058	-846
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		31 188	48 434	26 067
Décaissements liés aux immeubles de placement (acquisitions, travaux ...)	29	-4 155	-82 796	-22 756
Encaissements liés aux actifs cédés	6	26 946	88 136	68 951
Variation des prêts et avances consenties sur promesses	16	-809	1 601	-36
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	13	547	0	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		22 529	6 941	46 159
Achats et ventes d'actions propres	19	-227	410	488
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-10 479	-20 424	-10 239
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-768	-654	-654
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	20	9 984	34 182	12 000
Remboursements d'emprunts (1)	20	-21 589	-44 952	-23 727
Intérêts financiers nets versés	7	-12 379	-26 084	-13 504
Autres flux liés aux opérations de financement	30	-4 774	-517	-5 179
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		-40 232	-58 039	-40 816
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		13 485	-2 663	31 411
Trésorerie d'ouverture		5 134	7 797	7 797
Trésorerie de clôture		18 620	5 134	39 208
Trésorerie et équivalents de trésorerie		18 620	5 134	39 208
Trésorerie	20	18 620	5 134	39 208

(1) hors financement effectué par OVALTO, lignes de crédit, refinancements et remboursements d'emprunts par anticipation.

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 31/12/2016	76 619	123 438	-656	22 586	221 987	1 138	223 125
Résultat net				31 146	31 146	695	31 841
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		16 444			16 444		16 444
Résultat global		16 444		31 146	47 590	695	48 285
Dividendes (solde 2016)				-10 239	-10 239	-654	-10 893
Dividendes (acompte 2017)		-10 184			-10 184		-10 184
Affectation du résultat 31/12/2016		12 347		-12 347			
Lissage des swap restructurés		296			296		296
Actions auto-détenues		96	315		410		410
Autres		4			4		4
Capitaux propres au 31/12/2017	76 619	142 441	-341	31 146	249 864	1 179	251 042
Résultat net				22 058	22 058	444	22 502
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		2 406			2 406		2 406
Résultat global		2 406		22 058	24 465	444	24 908
Dividendes (solde 2017)				-10 479	-10 479	-768	-11 247
Affectation du résultat 31/12/2017		20 667		-20 667			
Lissage des swap restructurés		331			331		331
Actions auto-détenues		32	-259		-227		-227
Autres		-3			-3		-3
Capitaux propres au 30/06/2018	76 619	165 874	-600	22 058	263 952	855	264 807

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

➤ **Activité locative**

Loyers en hausse de + 7% :

Au 1^{er} semestre 2018, les loyers ont progressé de + 7% au total (+ 2,2 M€), et + 4% à périmètre constant (1,3 M€), par rapport à 2017.

S'agissant des actifs stratégiques (+ 4,7% à périmètre constant), la progression résulte principalement de l'indexation positive (+ 1,4%), de la hausse des valeurs à la relocation ou lors des renouvellements (+ 0,9%) et de l'amélioration du taux d'occupation (+ 2,4%).

Taux de vacance à 0,6% :

Le taux de vacance EPRA des actifs stratégiques (hors immeubles en restructuration) s'établit à 0,6% à fin juin 2018. Il était de 2,8% à fin juin 2017.

➤ **Evolution de la valeur du patrimoine**

Depuis 2012, TERREÏS a choisi de concentrer son patrimoine sur l'immobilier de bureaux QCA à Paris. Cette stratégie, qui privilégie la valorisation des actifs, facilite les locations et permet un taux d'occupation élevé. Corrélativement, les rendements attendus sont moins importants et entraînent, pendant la période d'arbitrage, une légère érosion des loyers.

Suivant les préconisations de l'AMF et dans un souci de rotation des experts, le Conseil d'Administration de TERREÏS a nommé, lors de la séance du 31 janvier 2018, les sociétés d'expertise immobilière CBRE et CATELLA VALUATION, en remplacement de BNP REAL ESTATE. Les évaluateurs ont été nommés pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2018 et se sont réparti la moitié du patrimoine en nombre d'actifs (45 chacun).

L'évaluation du patrimoine de TERREÏS au 30 juin 2018 a été établie par les nouveaux experts et confirme globalement les résultats des précédentes valorisations.

Le patrimoine consolidé de TERREÏS est évalué à 2,11 milliards d'euros en valeur de marché hors droits au 30 juin 2018, en progression de 0,9 % sur le premier semestre 2018 (2,09 milliards d'euros au 31 décembre 2017). A périmètre constant, le patrimoine progresse de + 1,7% principalement lié à une hausse des valeurs locatives sur le patrimoine de bureaux parisiens. Le patrimoine de Terreïs est constitué à 98% d'actifs parisiens dont 88% dans le QCA.

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 tous 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 2017.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2017 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 résumés au 30 juin 2018 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 30 juin 2018 et d'application obligatoire à cette date.

- **Textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 30 juin 2018 sont les suivants :**
 - **IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »** : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le Groupe a effectué une évaluation de l'impact de l'application d'IFRS 15 dans les comptes. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, et leur comptabilisation s'effectue conformément à IFRS 15. Par conséquent, l'application de la nouvelle norme n'a pas d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.
 - **IFRS 9 « Instruments financiers »** redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. L'application de cette nouvelle norme n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.
- **Norme publiée par l'IASB, adoptée par l'Union Européenne d'application facultative et non appliqués au 30 juin 2018 :**
 - **IFRS 16 « Contrats de location »** : La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement significatif. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif attendu pour le Groupe.
- **Interprétation publiée par l'IASB, non adoptée par l'Union Européenne d'application et non appliqués au 30 juin 2018 :**
 - **IFRIC 23 : Incertitude relative aux traitements fiscaux** : L'interprétation IFRIC 23 entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2019 après adoption par l'Union européenne. Cette interprétation contient des dispositions relatives aux modalités comptables de reconnaissance des conséquences fiscales liées au caractère incertain de l'impôt. Le Groupe n'a pas choisi d'appliquer cette interprétation par anticipation et entreprendra au cours de second semestre 2018 une évaluation des conséquences éventuelles de son application.

B. Regroupement d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3 révisée. Lors de la première consolidation d'une entité pour laquelle le groupe acquiert le contrôle, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est portée en compte de résultat, sauf dans l'hypothèse où l'activité de l'entreprise permettrait de justifier l'existence d'un écart d'acquisition positif qui serait inscrit à l'actif et évalué à son coût. Les sociétés acquises par le Groupe ont pour principale activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers ; au travers l'acquisition des titres de ces sociétés, le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers. La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis. En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises. Les frais d'acquisition engagés dans le cadre des regroupements d'entreprises sont comptabilisés en charges.

C. Définition de l'activité courante du groupe

L'activité courante du groupe TERREÏS est la location d'immeubles composant son patrimoine. Ressortent de l'exploitation courante toutes les interventions concourant au développement, à la gestion immobilière et à la commercialisation du patrimoine du groupe. Les actifs courants sont définis comme les actifs que l'entreprise s'attend à pouvoir réaliser, vendre ou consommer, dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres actifs sont des actifs non courants. Les passifs courants sont définis comme les passifs que l'entreprise s'attend à régler dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres passifs sont des passifs non courants.

D. Estimations et jugements comptables déterminants

Le groupe TERREÏS fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par des experts indépendants qui utilisent des hypothèses de flux futurs et de taux ayant un impact direct sur les valeurs. Tous les instruments dérivés utilisés par le Groupe sont valorisés conformément aux modèles standards du marché.

III. Périmètre et méthodes de consolidation

❖ Périmètre au 30/06/2018 :

Dénomination	Date entrée périmètre	Activité	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation (1)
SARL Terreïs Valorisation	20/09/2006	Marchand de biens	491 933 727	100%	100%	IG
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	Location d'immeubles	379 789 274	100%	100%	IG
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	Location d'immeubles	338 787 435	100%	100%	IG
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	Location d'immeubles	351 818 356	100%	100%	IG
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	Location d'immeubles	345 263 404	100%	100%	IG
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	Location d'immeubles	501 560 023	100%	100%	IG
SARL Terreïs Real Estate	01/01/2011	Commercialisation	529 674 426	51%	51%	IG
SAS Imodam	31/12/2013	Gestion immobilière	408 825 635	60%	60%	IG

(1) : IG : Intégration globale

Toutes les sociétés du Groupe ont leur siège social situé au 29 rue Marbeuf à Paris.

Les états financiers consolidés du groupe TERREÏS regroupent les états financiers de TERREÏS SA et de ses filiales. Toutes les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées par le groupe de façon exclusive et sont consolidées par la méthode de l'intégration globale.

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre et procèdent à une situation semestrielle au 30 juin.

Les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation.

Les soldes réciproques et les opérations réalisées entre sociétés du groupe sont éliminés.

Les différentes sociétés du groupe présentent leurs comptes selon des principes homogènes. Des retraitements peuvent être effectués notamment pour les entrées de périmètre.

IV. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Revenus locatifs

❖ Principes comptables :

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de façon fiable. Les critères de reconnaissance spécifique suivants doivent être remplis pour que les produits des activités ordinaires puissent être reconnus :

- **Revenus locatifs** : les revenus locatifs issus d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours. Le transfert des avantages économiques futurs s'effectue à la date d'effet prévue au contrat ou à la date d'entrée du locataire dans les locaux lorsque le contrat est assorti d'une date de mise à disposition.
- **Conditions spécifiques des baux** : Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, droits d'entrée, indemnités de résiliation anticipée et indemnités d'éviction. Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC15, les franchises sur loyers sont étalées sur la durée ferme du bail. Les droits d'entrée perçus par le bailleur, les indemnités de résiliation payées par le locataire et les indemnités d'éviction versées par dans le cadre du départ d'un locataire sont comptabilisés en résultat lors de l'exercice de leur constatation.

❖ **Données liées à l'activité :**

Le groupe TERREÏS a pour principal métier une activité de foncière consistant à détenir des biens immobiliers en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs.

Le résultat sectoriel correspond au chiffre d'affaires de ce métier réparti par nature d'actifs et par zone géographique.

Les contrats de location conclus par le groupe en qualité de bailleur sont essentiellement des baux commerciaux. Ils répondent à la qualification de location simple au sens de la norme IAS 17, la société TERREÏS conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Les franchises de loyers octroyées sont étalées sur les revenus locatifs de l'exercice en fonction de la durée la plus probable du bail.

Au premier semestre 2018, les loyers s'établissent à 34,1 millions d'euros en progression de 2,2 millions d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2017.

Le taux de vacance EPRA calculé sur la base des expertises au 30/06/2018 ressort à 0,6% sur les actifs stratégiques (vs 2,8% au 30/06/2017).

(en K€)	Loyers 30/06/2017	Acqui- sitions	Cessions	Indexation	Gestion locative (1)	Loyers 30/06/2018	Variation	Périmètre constant
Paris	29 621	971		405	988	31 985	2 364 8%	1 393 5%
<i>en % du total des loyers</i>	93%					94%		
Autres	702		-183	3	98	620	-82 -12%	101 14%
Total bureaux et commerces	30 323	971	-183	408	1 086	32 605	2 282 8%	1 494 5%
Total habitations	1 539	163	-43	15	-188	1 486	-53 -3%	-173 -11%
Total	31 862	1 134	-226	423	898	34 092	2 230 7%	1 321 4%

(1) : Incidence nette des entrées et sorties de locataires.

A périmètre constant, les loyers de bureaux et commerces à Paris s'inscrivent en hausse de + 4,7 % (+ 1,5 millions d'euros). Cette hausse traduit l'amélioration du taux d'occupation financier, bénéficie d'une indexation positive de + 1,4% et d'une réversion positive des loyers de + 0,9%.

Note 2. Charges locatives supportées

Les charges locatives réelles correspondent aux charges locatives et dépenses de réparation et d'entretien non récupérées (charges sur locaux vacants, charges locatives incombant au propriétaire....) et aux charges d'impôts et taxes (essentiellement taxes sur les bureaux et taxes foncières).

Les charges locatives refacturées correspondent aux refacturations des charges d'impôts.

Ces charges ont évolué de la manière suivante :

(en K€)	30/06/2018			30/06/2017		
	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	3 895	-4 670	-775	3 479	-4 694	-1 215
Entretien et réparations		-321	-321	308	-595	-287
Sous-total	3 895	-4 991	-1 096	3 787	-5 289	-1 502

Note 3. Charges de personnel

(en K€)	30/06/2018	30/06/2017
Salaires bruts	-815	-799
Charges sociales	-363	-377
Total	-1 178	-1 176

Effectif fin de période (ETP)

25

23

L'effectif du groupe ressort à 25 personnes (équivalent temps plein) au 30 juin 2018 contre 23 personnes au 30 juin 2017.

Note 4. Charges externes

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

(en K€)	30/06/2018	30/06/2017
Frais généraux	-482	-461
Honoraires	-533	-814
Prestations comptables, juridiques et financières	-143	-148
Jetons de présence	-5	-35
Total	-1 162	-1 457

Note 5. Autres produits et charges d'exploitation

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

(en K€)	30/06/2018	30/06/2017
Perte sur créances irrécouvrables	-749	-172
Autres	3	-2
Total	-746	-174

Note 6. Résultat de cession 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€)	30/06/2018			30/06/2017		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	26 946	0	26 946	13 889	55 062	68 951
Valeur nette comptable (1)	-6 612	0	-6 612	-6 432	-38 359	-44 791
Charges liées aux cessions	-542		-542	-87	-742	-829
Total net	19 792	0	19 792	7 370	15 961	23 331

(1) dont valeur nette comptable sur =

- Immeubles de placement	-3 420	-5 950
- Immeubles destinés à être cédés	-3 192	-38 841
	<u>-6 612</u>	<u>-44 791</u>

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

(en K€)	Cessions au 30/06/2018			Cessions 30/06/2017		
	Immeubles de placement (Cf. : note 11)	Immeubles destinés à être cédés (Cf. : note 18)	Total	Immeubles de placement (Cf. : note 11)	Immeubles destinés à être cédés (Cf. : note 18)	Total
Valeur brute	4 720	4 354	9 074	8 220	48 728	56 948
Amortissement	-1 300	-1 162	-2 462	-2 270	-9 886	-12 156
Valeur nette comptable	3 420	3 192	6 612	5 950	38 842	44 793

Note 7. Résultat financier

(en K€)	30/06/2018	30/06/2017
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	14	488
Charge d'intérêts	-12 393	-13 622
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-12 379</i>	<i>-13 134</i>
Étalement des frais d'émission des emprunts et des frais sur hypothèques	-493	-356
Charges financières sur rupture de swap		-112
Résultat sur juste valeur (1)	-95	319
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-589</i>	<i>-149</i>
Total	-12 968	-13 283

(1) Décomposition du résultat sur juste valeur :

(en K€)	30/06/2018
Lissage des soultes	-331
Variation part inefficace (Cf. : Note 21 : Instruments dérivés)	237
Total	-95

Note 8. Impôt sur les sociétés

Les sociétés du groupe TERREÏS bénéficient du régime fiscal spécifique aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC) à l'exception de TERREÏS Valorisation, TERREÏS Real Estate et Imodam appliquant le régime de droit commun.

❖ Régime fiscal pour les SIIC :

TERREÏS et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs taxables distincts ont été identifiés au sein du groupe :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC,
- un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité, au moment de l'option, d'un impôt de sortie « Exit Tax » au taux de 19% calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement. Cet impôt est payable par quart, avec une première échéance le 15 décembre de l'année de l'option et le solde est étalé sur les trois années suivantes.

Depuis son entrée dans le régime SIIC en 2007, le groupe Terreïs a décaissé 48,8 millions d'euros au titre de l'Exit Tax.

❖ Régime de droit commun :

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré.

(en K€)	30/06/2018	30/06/2017
Impôts exigibles	-504	-532
Total	-504	-532

Note 9. Résultat net par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Résultat net consolidé part du Groupe	22 058	31 146	22 850
Résultat net par action	0,86 €	1,22 €	0,89 €
Résultat net dilué par action	0,86 €	1,21 €	0,89 €
	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Nombre d'actions ordinaires	25 161 785	25 161 785	25 161 785
Nombre d'actions de préférence 1	307 965	307 965	307 965
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	14 037	8 195	6 143
Nombre d'actions net d'auto contrôle	25 560 713	25 566 555	25 568 607
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	25 665 713	25 671 555	25 673 607

V. Notes au bilan consolidé

Note 10. Immobilisations incorporelles

❖ Principes :

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

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

❖ Tableau de variation :

(en K€)	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	30/06/2018
Usufruits temporaires	535	0	0	535
Autres	718	0	0	718
Total valeurs brutes	1 253	0	0	1 253
	31/12/2017	Dotations	Reprises	30/06/2018
Amortissement usufruits temporaires	-483	-27	0	-509
Autres	-634	-21	0	-655
Total amortissements	-1 116	-48	0	-1 164
Total valeurs nettes	136			89

Note 11. Immeubles de placement

❖ Principes :

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme. Ces biens immobiliers sont détenus pour en retirer des loyers ou valoriser le capital ou les deux.

Coût d'entrée des immeubles de placement :

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'entrée diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,

- de tous les coûts attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutations, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût.

La valeur brute est répartie entre :

- une partie dite « *non amortissable* » correspondant au terrain ;
 - une partie dite « *amortissable* » correspondant à la structure / gros œuvre, la couverture / façade et les agencements techniques. Cette partie correspond à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial. La répartition des composants est généralement effectuée selon les bases suivantes :
- | | |
|----------------------------|------|
| - Structure / Gros œuvre : | 65 % |
| - Couverture / Façade : | 20 % |
| - Agencements techniques : | 15 % |

Amortissements :

Les amortissements ont été calculés sur la base de la juste valeur des immeubles à leur date d'acquisition. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités suivantes :

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Structure / Gros œuvre | 30 à 50 ans |
| - Couverture / Façade | 20 ans |
| - Agencements techniques | 10 ans |

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

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

Dépréciations :

A la fin de chaque semestre, une évaluation du patrimoine est effectuée par des experts indépendants (Cf. : note 25 : *Actif Net Réévalué par action*). Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciations lorsque la valeur de l'actif déterminée par l'expert est inférieure à sa valeur nette comptable.

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

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

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

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

❖ **Tableau de variation :**

(en K€)	31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	30/06/2018
Immeubles de placement	1 234 448	76	-4 720	1 980	1 231 785
Total valeurs brutes	1 234 448	76	-4 720	1 980	1 231 785
	31/12/2017	Dotations	Reprises	Autres	30/06/2018
Amortissement des immeubles	-165 247	-15 517	1 300	757	-178 707
Dépr. Immeubles de placement	-13 828	-425	651		-13 602
Total amortissements et provisions	-179 075	-15 942	1 951	757	-192 309
Total valeurs nettes	1 055 374			2 738	1 039 476

(1) Détail du poste "Autres" =	Valeurs brutes	Dépréciations & amortissements	Valeurs nettes
Recl. actifs sous promesses (Cf. : Note n° 18)	-3 069	757	-2 311
Activation travaux en cours (Cf. : Note n°12)	5 049		5 049
Autres			
Total	1 980	757	2 738

Note 12. Travaux en cours sur immeubles de placement

❖ **Principes :**

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

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

❖ **Tableau de variation :**

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	30/06/2018
Travaux en cours sur immeubles de placement	3 725	4 079	-5 049	2 755
Total	3 725	4 079	-5 049	2 755

Note 13. Autres actifs non courants

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

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	452	433
Equivalents de trésorerie non disponibles	662	1 209
Autres	177	169
Total	1 291	1 811

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

Note 14. Stocks

❖ **Principes :**

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

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

Une provision pour dépréciation est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

❖ **Détail :**

Les stocks sont exclusivement composés d'un lot d'habitation non vendu de l'activité de marchand de biens.

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	30/06/2018
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	121			121
Valeur brute		121	0	0	121
Dépréciation des stocks		-46			-46
Valeur nette		75	0	0	75

Note 15. Clients et comptes rattachés

❖ **Principes :**

Les créances clients sont principalement composées de créances à court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'encours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

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

❖ **Evolution des créances clients :**

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017
Créances clients	19 005	16 751
Franchises sur loyers	6 296	6 639
Créances douteuses brutes	762	1 552
Dépréciation sur créances douteuses	-533	-1 301
Total	25 529	23 640

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	30/06/2018
Créances douteuses brutes	1 552	231	-1 021	762
	31/12/2017	Dotation	Reprise	30/06/2018
Dépréciation sur créances douteuses	-1 301	-33	801	-533
Créances clients douteuses nettes	252			229

❖ **Echéancier des créances clients :**

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients	19 005	19 005		
Franchises sur loyers	6 296	767	5 409	121
Créances douteuses brutes	762	762		
Dépréciation sur créances douteuses	-533	-533		
Total	25 529	20 000	5 409	121

❖ **Risque de contrepartie :**

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.

Note 16. Autres actifs courants

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017
Charges constatées d'avance	1 569	1 661
Avances versées aux notaires	826	17
Trésorerie mandants hors groupe	1 833	1 272
Trésorerie syndics séparés	1 253	595
Autres comptes débiteurs	338	1 383
Total	5 820	4 928

Note 17. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les disponibilités comprennent les soldes bancaires débiteurs et créditeurs en raison d'une gestion de trésorerie au niveau du groupe. Les excédents de trésorerie sont soit déposés sur des comptes bancaires rémunérés (dépôt à terme) soit sur un compte de valeurs mobilières de placement composé exclusivement d'OPCVM. Les OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur par résultat.

Note 18. Immeubles destinés à être cédés

Lorsque le groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est probable dans un délai de 1 an.

Pour le groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle telle qu'une promesse signée, sont classés en actifs courants destinés à être cédés.

A la clôture de l'exercice, ce poste correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 30 juin 2018 mais dont la date de cession est prévue postérieurement au 30 juin 2018.

Au 30 juin 2018 le montant des promesses s'élève en prix de cession à 9,4 millions d'euros pour une valeur nette comptable de 3,1 millions d'euros selon la répartition ci-dessous :

(en K€)	31/12/2017	Promesses signées sur 1er semestre 2018 et non actées	Promesses signées en 2017 et actées en 2018	30/06/2018
Habitations	3 561	2 311	-3 192	2 680
Bureaux / Commerces	389			389
Total	3 951	2 311	-3 192	3 070

Note 19. 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
30/06/2018	Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 30 juin 2018 est fixé à 76.619.250 euros et est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.239.254 actions ordinaires et 230.496 actions de préférence ;
- 105.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune susceptibles d'être converties fin 2018 en 210.000 actions ordinaires.

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	Total
Actions propres détenues au 31/12/2017	A	8 195	341		
Achats sur la période		50 580	2 171		
Ventes sur la période		-44 738	-1 912	32	
Actions propres détenues au 30/06/2018	B	14 037	600		
Solde espèces	C		401		
Total	A + B = D		1 001		
Variation de période sur actions propres détenues	A - B = E		-259		
Impact au niveau de la variation des capitaux propres			-259	32	-227

Note 20. Endettement

❖ Principes :

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières.

❖ **Variation de l'endettement brut :**

Endettement brut au 31/12/2017	755 576
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	9 984
Remboursements d'emprunts	-21 589
Remboursements d'emprunts par anticipation	-4 774
Remboursement du crédit bail	-284
Autres (ICNE et frais d'émission)	380
Endettement brut au 30/06/2018	739 293

❖ **Détail de l'endettement net :**

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017
Emprunts bancaires	682 237	697 201
Lignes de crédit	20 000	20 000
Frais d'émission des emprunts nets	-7 971	-8 355
Emprunts (part non courante)	694 266	708 846
Emprunts bancaires	43 882	45 297
Crédit bail	290	574
Intérêts courus sur emprunts	855	859
Emprunts (part courante)	45 027	46 730
Endettements bruts	739 293	755 576
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>746 118</i>	<i>762 498</i>
<i> crédit bail</i>	<i>290</i>	<i>574</i>
<i> autres</i>	<i>-7 116</i>	<i>-7 496</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (yc non disponible)	-19 281	-6 343
Endettement net	720 011	749 233

❖ **Tableau de variation :**

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	30/06/2018
Emprunts bancaires	742 498	9 984	-26 363	726 118
Lignes de crédit	20 000	0	0	20 000
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	762 498	9 984	-26 363	746 118

❖ **Echéancier des dettes financières (principal) :**

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	726 119	43 882	257 951	424 286
Lignes de crédit	20 000	0	20 000	0
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	746 119	43 882	277 951	424 286

❖ **Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie :**

	30/06/2018	31/12/2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie (disponible)	18 620	5 134
Trésorerie et équivalents de trésorerie (bloquée)	662	1 209
Total	19 281	6 343

❖ **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 2018, l'ensemble des covenants financiers consolidés est respecté :

- Le ratio LTV consolidé (Loan To Value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 34 % au 30 juin 2018 (contre 36 % en 2017). Ce ratio reste inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires (généralement, le niveau requis doit être inférieur à 55 %) ;
- 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 180 % au-dessus du niveau minimum exigé par les banques. (généralement, le niveau requis doit être supérieur à 110 %) ;
- Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrige des amortissements) ressort à 248 % au 30 juin 2018 (généralement, le niveau requis doit être supérieur à 200 %).

Note 21. Instruments dérivés

❖ Principes :

Instruments dérivés et comptabilité de couverture : Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies.

La partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres et la variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Lorsque la relation de couverture d'un instrument de couverture n'est pas établie, il fait l'objet d'une déqualification et la variation de valeur à compter de la date de déqualification est comptabilisée directement en résultat. Le montant figurant en capitaux propres à cette date est recyclé en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert. Pour les dérivés qui ne satisfont pas aux critères de qualification de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte résultant des variations de juste valeur est comptabilisé directement dans le résultat de l'exercice.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur des données de marché. Les dérivés sont classés en actifs ou passifs non courants ou en actifs ou passifs courants en fonction de leur date de maturité.

A chaque arrêté semestriel, les instruments dérivés font l'objet d'une valorisation par la société Finance Active. La méthodologie appliquée repose sur le principe du dérivé hypothétique « *Hypothetical Derivative Method* ». Cette méthode consiste à comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent.

❖ Tableau de variation et impacts dans les comptes :

(en K€)	Juste valeur 30/06/2018	Juste valeur 31/12/2017	Variation de juste valeur	dont comptabilisé	
				en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	41 941	44 657	-2 716	-2 481	-236
Total des instruments dérivés passifs	41 941	44 657			
dont part efficace	39 458	41 864	-2 406	-2 406	
dont part inefficace	1 602	1 837	-236		-236
dont intérêts courus non échus	881	956	-75	-75	

(en K€)	Juste valeur 30/06/2018	Juste valeur 31/12/2017	Variation
Part courante	14 636	13 521	1 115
Part non courante	26 424	30 180	-3 756
<i>sous total</i>	41 060	43 701	-2 641
Coupons courus	881	956	-75
Total	41 941	44 657	-2 716

Au 30 juin 2018, les instruments dérivés (swaps) ont une valorisation négative de 41,9 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 690,6 millions d'euros.

La juste valeur des instruments dérivés, entre le 31/12/2017 et le 30/06/2018 s'est améliorée de 2,7 millions d'euros, principalement en raison des paiements du coût des instruments de couverture du 1^{er} semestre (-7,5 millions d'euros), compensées pour partie par un report de la remontée des taux. Ces prévisions ont pour effet d'augmenter la valeur des swaps de Terreis.

(en K€)

Valorisation des swaps au 31/12/2017	44 657
Tombées d'échéance en 2018	-7 466
Valorisation des swaps à taux constant	37 191
Effet hausse moyenne des taux	4 750
Valorisation des swaps au 30/06/2018	41 941

❖ **Hiérarchie des justes valeurs au 30 juin 2018 :**

Les instruments dérivés de couverture sont comptabilisés à la juste valeur au 30/06/2018 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 22. Provisions

❖ **Provision :**

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée dès lors que le groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

(en K€)	31/12/2017	Dotations	Reprises de l'exercice		30/06/2018
			utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques clients	-726		67		-659
Provision pour avantages accordés aux salariés	-27				-27
Autres provisions	0				0
Total des provisions	-753	0	67	0	-685

❖ **Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés :**

Une provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés est inscrite au passif. Compte tenu de leur montant non significatif à l'échelle du Groupe, les variations de période sont non significatives.

Note 23. Autres passifs courants

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017
Dettes fiscales et sociales	6 485	6 322
Comptes mandants gérance et copropriété	4 422	2 754
Provisions sur charges locatives	3 148	2 831
Autres dettes	450	864
Produits constatés d'avance	17 715	17 901
Total	32 221	30 672

Note 24. Actif Net Réévalué par action

Il est procédé deux fois par an à une évaluation par des experts indépendants 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 et sont menées depuis le 1^{er} janvier 2018 par les cabinets Catella Valuation et CBRE.

❖ **Méthodologie d'expertise :**

L'estimation des actifs immobiliers a été réalisée en conformité avec les textes et référentiels encadrant l'expertise, parmi lesquels :

- Les recommandations du rapport Barthèse de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- La Chartres de l'Expertise en Evaluation Immobilière ;
- Les « Européan valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group Of Valuers 'Associations) ;
- Le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13 ont été respectées. Selon les critères de cette norme, TERREIS 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).

L'étude de la juste valeur a généralement été conduite comme suit :

- *Pour les actifs immobiliers objets d'une expertise, avec visite :*
 - o étude détaillée des caractéristiques des biens immobiliers, notamment : situation juridique, description très sommaire, état d'entretien constaté lors de la visite des biens, travaux réalisés, en cours ou programmés et leur montant,
 - o étude du marché immobilier sectoriel avec mention de termes de comparaison et appréciations qualitatives des biens immobiliers, du niveau des loyers et des taux d'occupation.
- *Pour les actifs immobiliers objets d'une actualisation sur pièces, sans nouvelle visite :*
 - o rappel des caractéristiques des biens figurant dans le rapport d'expertise d'origine, notamment : situation juridique, description très sommaire, état d'entretien considéré lors de la visite des biens, les éventuels travaux réalisés et leur montant,
 - o exposé sommaire des éléments actuels de marché immobilier considéré, appréciations sur le niveau des loyers et le taux d'occupation des biens.

Les estimations font apparaître des valeurs HD et DI incluse, c'est-à-dire « net vendeur » correspondant au montant effectivement perçu par le propriétaire – vendeur en cas de réalisation. Dans tous les cas, il a été supposé qu'aucun frais éventuel de commercialisation ne serait à la charge du vendeur.

Les valeurs déterminées s'entendent sous réserve de stabilité des marchés sectoriels concernés et d'absence de modifications notables des biens entre la date de rédaction des documents d'expertise et la date de valeur.

L'estimation des immeubles retenue par les experts immobiliers correspond à une valeur intermédiaire (appréciée immeuble par immeuble) entre les valorisations issues de :

1) la capitalisation du revenu locatif :

Dans le cas où le bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette méthode permet d'obtenir la juste valeur d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués :

- *Pour les locaux loués à des conditions de marché :* il a été retenu le loyer en vigueur : « loyer effectif » ;
- *Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative de marché :* il a généralement été tenu compte du différentiel de loyer positif en considérant la valeur locative de marché et en intégrant dans les calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative de marché sur la période considérée du bail restant à courir.
- *Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée :* il a été tenu compte du différentiel entre la valeur locative et les loyers en cours (« loyers effectifs »), d'une part en intégrant dans les calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, d'autre part en tenant compte du fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.

Toutefois, le cas échéant, le résultat de cette approche est confronté au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait obtenir en retour de son acquisition, étant rappelé qu'il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude inhérents.

Locaux vacants :

- Il a été considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel soit, la valeur locative de marché, déterminée par comparaison avec les transactions constatées à la date la plus proche de l'évaluation et portant sur des biens de même nature et de localisation équivalente.
- Il a été tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable est fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

2) la méthode par comparaison directe :

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette approche est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché.

❖ **Résultats de la campagne d'expertise :**

Le patrimoine de TERREÏS s'établit à 2,109 milliards d'euros au 30 juin 2018 (y compris le stock d'actif court terme), contre 2,090 milliards d'euros au 31 décembre 2017.

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

(en K€)	30/06/2018			31/12/2017		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement (1)	2 099 152	1 048 528	1 050 625	2 074 663	1 065 738	1 008 925
Actifs non courant destinés à être cédés	9 411	3 070	6 341	15 541	3 951	11 591
Stocks d'actifs court terme	75	75		75	75	
Total	2 108 639	1 051 673	1 056 966	2 090 279	1 069 763	1 020 516

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

❖ **Calcul de l'Actif Net Réévalué par action :**

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	263 952	249 863	248 834
Neutralisation de la juste valeur des instruments dérivés	39 458	41 864	45 633
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 056 966	1 020 516	981 599
Actif Net Réévalué de liquidation	1 360 376	1 312 243	1 276 066
Frais d'acquisition théoriques	157 342	156 281	149 786
Actif Net Réévalué de remplacement	1 517 718	1 468 524	1 425 852
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 665 713	25 671 555	25 673 607
Actif Net Réévalué de liquidation par action	53,00 €	51,12 €	49,70 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	59,13 €	57,20 €	55,54 €

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

Taux de rendement (capitalisation) retenus par les experts				
Catégorie d'actifs	% du Patrimoine en valeur HD au 31/12/2017	Ancien Expert	Nouveaux Experts	% du Patrimoine en valeur HD au 30/06/2018
Bureaux Paris	77,1%	de 3,00% à 5,50%	de 3,00% à 5,50%	78,6%
Commerces Paris	13,3%	de 2,75% à 5,00%	de 2,75% à 4,75%	13,0%
Sous-total Tertiaire Paris	90,4%			91,6%
Bureaux / Commerce Ile-de-France	1,6%	de 4,25% à 8,75%	de 4,25% à 8,00%	1,5%
Bureaux / Commerce Province	0,6%	de 5,00% à 8,50%	de 5,00% à 7,80%	0,5%
Habitations	7,4%	n/a	n/a	6,3%

VI. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 25. Dotation nette aux amortissements et provisions

(en K€)	30/06/2018 (6 mois)	31/12/2017 (12 mois)	30/06/2017 (6 mois)
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-15 519	-29 440	-14 505
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut	0	-380	
Variation des provisions sur créances clients douteuses	768	251	112
Variation des provisions pour risques clients	67	-283	
Autres	-71	-129	-67
<i>Total dotations nettes aux amortissements et provisions courantes</i>	<i>-14 755</i>	<i>-29 982</i>	<i>-14 460</i>
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	226	1 686	151
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-493	-1 589	-356
Autres			250
Total	-15 022	-29 885	-14 416

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

(en K€)	30/06/2018 (6 mois)	31/12/2017 (12 mois)	30/06/2017 (6 mois)
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 6)	-19 792	-34 001	-23 331
Retraitement des charges liées aux cessions	-542	-1 256	-829
Profit sur vente d'actifs court terme	0	31	
Total	-20 334	-35 226	-24 160

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

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	17 285	27 351	13 645
Capacité d'autofinancement courante par action	0,68 €	1,07 €	0,53 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	0,67 €	1,07 €	0,53 €

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

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Créances clients	25 529	23 640	-1 889
Fonds mandants hors groupe	-2 589	-1 482	1 107
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-3 267	-1 933	1 334
Dépôts reçus	-14 511	-14 141	370
Dettes fiscales et sociales	-6 485	-6 322	163
Stock frais émission ou frais hypothèque	7 971	8 355	384
Total	6 648	8 117	1 471

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

(en K€)	30/06/2018 (6 mois)	31/12/2017 (12 mois)	30/06/2017 (6 mois)
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement	-76	-76 295	-18 928
Décaissement lié aux travaux en cours	-4 079	-6 501	-3 828
Total	-4 155	-82 796	-22 756

Note 30. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	30/06/2018 (6 mois)	31/12/2017 (12 mois)	30/06/2017 (6 mois)
Impact des refinancements bancaires		990	
Remboursement anticipé des emprunts bancaires (1)	-4 774	-1 507	-5 179
Total	-4 774	-517	-5 179

(1) : dont notamment remboursement prêts liés aux actifs cédés.

VII. 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 2017.

VIII. Evènements postérieurs au 30 juin 2018

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2018 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

IX. Parties liées et entreprises liées➤ **Rémunération des organes de direction et d'Administration :**

(en K€)	30/06/2018	30/06/2017
Avantages à court terme (salaires, primes...)	77,5	77,5

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 30 juin 2018 ou qui l'ont été au cours de la période, administrateurs ou membres du comité d'audit de TERREÏS.

➤ **Relations avec les entreprises liées :**

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto :

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Compte de résultat :			
Prestations comptables, juridiques, administratives	-143	-308	-148
Intérêts financiers sur caution et autres		-72	-22
Passif :			
Avance de trésorerie et prêt			
Fournisseurs et comptes rattachés		0	0

- Transactions effectuées avec des parties liées :

(en K€)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017
Compte de résultat :			
Honoraires		-191	-191
Bilan :			
Fournisseurs et comptes rattachés	0	0	0

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

Aux actionnaires de la société TERREÏS,

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 2018, 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 de votre 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Principes comptables » de l'annexe qui présente les effets des changements de méthodes comptables issus notamment de l'application des normes IFRS 15 et IFRS 9.

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 Paris La Défense, le 26 juillet 2018

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Emmanuel PROUDHON

MAZARS

Gilles MAGNAN

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