

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

SOFIDEEC BAKER TILLY
138, boulevard Haussmann
75008 Paris

TERREÏS

Société Anonyme

29, rue Marbeuf
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

TERREÏS

Société Anonyme

29, rue Marbeuf
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société TERREÏS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Ces comptes ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le paragraphe « Valeur d'inventaire des immeubles de placement » de la note II.B. et la note « VI.25. Actif Net Réévalué par action » de l'annexe aux états financiers consolidés précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertise indépendante afin, respectivement, de constater les éventuelles dépréciations et de calculer l'actif net réévalué (ANR). Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre et à nous assurer que les dépréciations des immeubles de placement et la valeur du patrimoine étaient déterminées sur la base de ces évaluations.
- La note « II.Q. Emprunts bancaires et instruments financiers » de l'annexe aux états financiers consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux instruments dérivés. La note « VI.22. Instruments dérivés » précise les caractéristiques et la méthode d'évaluation de ces instruments. Nous avons examiné les critères de classification et de documentation propres à la norme IAS 39 et vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans ces notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 7 avril 2017

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES

Christophe POSTEL-VINAY

SOFIDEEC BAKER TILLY

Pierre FAUCON

COMPTES CONSOLIDES 2016

SOMMAIRE

Compte de résultat consolidé	3
Autres éléments du résultat global	4
Bilan Consolidé.....	5
Tableau des flux de trésorerie consolidé	6
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	7
Annexe aux états financiers consolidés.....	8
I. Evénements significatifs de la période	8
II. Principes comptables	8
A. Textes appliqués	8
B. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....	9
C. Méthodes de consolidation.....	9
D. Informations sectorielles.....	10
E. Regroupement d'entreprises	10
F. Immobilisations incorporelles	10
G. Immeubles de placement	10
H. Actifs non courants destinés à être cédés.....	11
I. Stocks et travaux en cours	12
J. Créances clients.....	12
K. Prêts et créances non courants.....	12
L. Trésorerie et équivalents.....	12
M. Chiffre d'affaires	12
N. Résultat par action	12
O. Impôt sur les bénéfices.....	12
P. Provisions.....	13
Q. Emprunts bancaires et instruments financiers.....	13
R. Définition de l'activité courante du groupe.....	14
III. Périmètre de consolidation	14
IV. Gestion des risques sectoriels et financiers	15
A. Risques sectoriels	15
B. Risques de contrepartie.....	16
C. Risque de liquidité financière.....	16
D. Risque de taux d'intérêt.....	16
E. Autres risques	17
V. Notes au compte de résultat consolidé.....	17
Note 1. Loyers bruts	17
Note 2. Autres prestations	18
Note 3. Charges locatives supportées.....	18
Note 4. Charges de personnel.....	18
Note 5. Charges externes.....	19
Note 6. Autres produits et charges d'exploitation	19
Note 7. Résultat de cessions d'immeubles de placement.....	19
Note 8. Résultat financier	19
Note 9. Impôt sur les sociétés	20
Note 10. Résultat net par action	20
VI. Notes au bilan consolidé.....	21
Note 11. Tableau de variation des immobilisations incorporelles	21
Note 12. Tableau de variation des immeubles de placement	21
Note 13. Travaux en cours	21
Note 14. Autres actifs non courants.....	21
Note 15. Stocks	22
Note 16. Clients et comptes rattachés.....	22
Note 17. Autres actifs courants.....	22
Note 18. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	22
Note 19. Actifs non courants destinés à être cédés.....	22
Note 20. Actions ordinaires et actions auto-détenues	23
Note 21. Endettement net.....	23
Note 22. Instruments dérivés.....	25
Note 23. Impôt de sortie (« Exit Tax »)	26
Note 24. Autres passifs courant.....	26
Note 25. Actif Net Réévalué par action.....	26
VII. Notes au tableau de flux de trésorerie	27
Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions.....	28

Note 27. Plus ou moins-values sur actifs cédés nettes d'impôt sur les bénéfices	28
Note 28. Détermination du « cash-flow » courant net par action	28
Note 29. Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.....	28
Note 30. Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	28
Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement	29
VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels	29
IX. Evènements postérieurs au 31 décembre 2016.....	29
X. Parties liées	29
XI. Rémunération des commissaires aux comptes	30

COMPTES CONSOLIDES 2016

Compte de résultat consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Loyers bruts	1	66 715	70 673
Autres prestations	2	2 097	2 044
Charges locatives supportées	3	-2 471	-2 453
Honoraires de gérance et location		-695	-715
Total des loyers triple net		65 646	69 548
Charges de personnel	4	-2 157	-1 997
Charges externes	5	-2 361	-2 499
Impôts et taxes		-802	-1 194
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations		-30 534	-32 019
Autres produits et charges d'exploitation	6	-45	-715
Résultat opérationnel courant		29 748	31 124
Résultat de cessions d'immeubles de placement	7	31 603	27 112
Dépréciations des immeubles de placement		-3 190	-11 881
Résultat sur ventes d'actifs court terme		242	46
Autres produits et charges opérationnels		170	-60
Résultat opérationnel		58 574	46 341
Coût de l'endettement financier net		-27 978	-28 337
Autres produits et charges financiers		-6 543	-513
Résultat financier	8	-34 520	-28 849
Charge d'impôt	9	-813	-775
Résultat net		23 240	16 717
Part du groupe	10	22 586	16 095
Intérêts minoritaires		654	621
Résultat net par action		0,88 €	0,63 €
Résultat net dilué par action		0,88 €	0,63 €

Autres éléments du résultat global

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net		23 240	16 717
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	22	3 787	11 826
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		3 787	11 826
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net		0	0
Résultat global		27 027	28 543
Intérêts minoritaires		654	621

Bilan Consolidé

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	11	227	295
Immeubles de placement	12	1 016 289	1 032 204
Travaux en cours	13	5 026	5 556
Autres actifs non courants	14	1 787	7 773
Total actifs non courants		1 023 330	1 045 829
Actifs courants :			
Stocks	15	121	2 137
Clients et comptes rattachés	16	22 921	7 571
Autres actifs courants	17	5 625	5 596
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	7 797	9 765
Actifs non courants destinés à être cédés	19	40 026	2 464
Total actifs courants		76 491	27 533
TOTAL ACTIF		1 099 820	1 073 361
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)			
	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres :			
Capital émis		76 619	76 619
Primes et réserves		123 438	122 764
Titres en auto-contrôle	20	-656	-304
Résultat de l'exercice		22 586	16 095
Intérêts minoritaires		1 138	1 103
Total des capitaux propres	25	223 125	216 278
Passifs non courants :			
Emprunts non courants	21	701 651	673 649
Instruments dérivés non courants	22	43 034	47 525
Provisions		495	40
Exit Tax (part non courante)	23		1 107
Total passifs non courants		745 181	722 320
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 564	1 040
Dépôts reçus		13 427	15 193
Emprunts courants	21	67 936	89 031
Instruments dérivés courants	22	17 708	15 767
Exit Tax (part courante)	23	1 107	1 107
Autres passifs courants	24	29 776	12 621
Total passifs courants		131 518	134 759
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		1 099 820	1 073 361

Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé		23 240	16 717
Dotation nette aux amortissements et provisions	26	34 412	44 412
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur		112	
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-32 422	-27 735
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	28	25 342	33 394
Coût de l'endettement financier net	8	27 978	28 337
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	9	813	775
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		54 133	62 506
Impôts versés		-747	-388
Variation du besoin en fonds de roulement	29	-1 200	1 351
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)		52 185	63 469
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-109 333	-45 404
Encaissements liés aux actifs cédés	7	86 992	58 822
Variation des prêts et avances consenties sur promesses	17	1 505	-3 082
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	14	5 946	485
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)		-14 889	10 820
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		277	
Achats et ventes d'actions propres	20	-352	-202
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-19 661	-18 896
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-619	-524
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	21	152 000	34 000
Remboursements d'emprunts (1)	21	-44 591	-43 518
Intérêts financiers nets versés	8	-27 978	-28 337
Autres flux liés aux opérations de financement	31	-98 339	-13 302
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)		-39 263	-70 779
Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)		-1 967	3 511
Trésorerie d'ouverture		9 765	6 254
Trésorerie de clôture		7 797	9 765
Trésorerie et équivalents de trésorerie		7 797	9 765
Trésorerie	22	7 797	9 765

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

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 31/12/2014	76 200	96 411	-102	33 794	206 303	1 010	207 312
Résultat net				16 095	16 095	621	16 717
Charges et produits directement reconnus en capitaux propres		11 826			11 826		11 826
Résultat global		11 826		16 095	27 922	621	28 543
Dividendes (solde 2014)				-9 221	-9 221	-524	-9 745
Dividendes (acompte 2015)		-9 676			-9 676		-9 676
Affectation du résultat 31/12/2014		24 574		-24 574			
Augmentation de capital	420	-420					
Titres en auto contrôle			-202		-202		-202
Autres		48			48	-4	44
Capitaux propres au 31/12/2015	76 619	122 764	-304	16 095	215 175	1 103	216 278
Résultat net				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

Annexe aux états financiers consolidés

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

I. Evénements significatifs de la période

La stratégie de recentrage sur le tertiaire dans le QCA Parisien associées à la vente du patrimoine d'habitation au fur et à mesure de sa libération arrive à maturité et porte ses fruits :

- La réévaluation du patrimoine principalement due à la baisse des rendements dans Paris s'élève à 12% ;
- Les revenus locatifs du tertiaire Parisien constituent 85% des revenus locatifs en 2016 (75% en 2015) et ont progressé de 10,8% sur le seul 4^e trimestre.

➤ Acquisitions de l'année (droits inclus) et investissements de valorisation : + 109 M€

Terreïs a renforcé son patrimoine tertiaire au cœur du QCA parisien, en acquérant trois immeubles appartenant au Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) situé 11 rue Galilée, 32/34 rue Galilée et 10/12 rue de Lübeck (Paris 16^e) pour 91,5 M€ hors droits. Les trois immeubles représentent une surface locative de 8.316 m². Ils sont occupés jusqu'à la fin du 1^{er} trimestre 2018.

Terreïs a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 8 M€.

➤ Cessions de l'année : 89 M€ (88M€ en valeur d'expertise)

Terreïs a poursuivi sa stratégie de monétisation en cédant 54 M€ d'actifs tertiaires Ile de France et de Province, et 35 M€ d'actifs résidentiels.

Les cessions ont été réalisées au-dessus des valeurs d'expertise et conformément au programme prévu.

Au 31 décembre 2016, 59 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour l'essentiel l'immeuble Lebrun à Antony qui a été cédé le 9 janvier 2017, des actifs de province et résidentiels parisiens.

➤ Réévaluation du patrimoine : +211 M€ (+12,2% à périmètre constant)

Cette réévaluation est principalement due à la compression des taux de rendement dans Paris. A fin 2016, le patrimoine de Terreïs est constitué à 95% d'actifs parisiens, 4% d'actifs en Ile de France et 1% d'actifs en Province.

II. Principes comptables

A. Textes appliqués

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2016 sont établis selon les normes et principes du référentiel IFRS, sur la base du coût historique, à l'exception de certains actifs / passifs financiers évalués à leur juste valeur lorsque cela est requis par les IFRS ; ils sont présentés comparativement avec les états au 31 décembre 2015.

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 31 décembre 2016 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2016 et d'application obligatoire à cette date.

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

L'application au 1^{er} janvier 2016 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 16 et IAS 38 – Clarification sur les modes d'amortissement ;
- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune ;
- Amendements à IAS 1 – Initiative informations à fournir ;

- Amélioration annuelle du cycle 2012-2014.

- Principales autres normes, amendements et interprétations essentielles publiés par l'IASB approuvés par l'Union Européenne avant le 31 décembre 2016 mais non obligatoires au 31 décembre 2016 :

Ces textes, qui portent sur les éléments suivants, ne devraient pas avoir d'incidence particulière 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 potentiel 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, tel que décrit 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.

C. Méthodes de consolidation

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Toutes 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.

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

D. Informations sectorielles

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

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

E. Regroupement d'entreprises

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

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

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

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

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

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

F. Immobilisations incorporelles

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

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

G. Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme. Ces biens immobiliers sont détenus pour en retirer des loyers ou 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 éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- de tous les coûts attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutations, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût.

La valeur brute est répartie en quatre composants distincts savoir terrain, structure / gros œuvre, couverture / façade et agencements techniques. Ils correspondent à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial.

La valeur du terrain correspond à l'évaluation faite par un expert indépendant pour les immeubles acquis avant le 31 décembre 2006 et pour les autres, la valeur est déterminée au cas par cas en fonction notamment de la situation géographique du bien.

Le coût des autres composants a été estimé selon les bases suivantes pour l'ensemble du patrimoine :

- Structure / Gros œuvre : 65 %
- Couverture / Façade : 20 %
- Agencements techniques : 15 %

Amortissements :

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

Immeubles anciens	
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.

Travaux :

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

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

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

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

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est 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.

H. Actifs non courants destinés à être cédés

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

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

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

I. Stocks et travaux en cours

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

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

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

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

J. Créances clients

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

K. Prêts et créances non courants

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

L. Trésorerie et équivalents

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

M. Chiffre d'affaires

Les contrats de location conclus par le groupe en qualité de bailleur sont essentiellement des baux commerciaux régis par le décret de 1953. Ils répondent à la qualification de location simple au sens de la norme IAS 17, la société Terreïs conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location.

Les revenus locatifs 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, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice et en fonction de la durée la plus probable du bail.

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

N. Résultat par action

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

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

O. Impôt sur les bénéfices

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

Régime fiscal pour les SIIC :

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

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC,

- un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

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

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

Régime de droit commun :

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

Impôts différés : Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres sont également comptabilisés en capitaux propres.

Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales n'ayant pas opté pour le régime SIIC, un passif d'impôt différé est comptabilisé sauf si :

- le groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporaire s'inversera,
et
- la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable.

Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises :

Le Groupe a choisi de comptabiliser la contribution à la valeur ajoutée des entreprises en charges opérationnelles.

P. Provisions

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

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

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Depuis 1^{er} janvier 2015, les engagements pour retraites et autres avantages accordés aux salariés sont comptabilisés. Compte tenu de leur montant non significatif à l'échelle du Groupe, les variations de période sont intégralement comptabilisées en résultat dans un poste de charge de personnel.

Q. Emprunts bancaires et instruments financiers

Dettes financières : Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Conformément à la norme IAS39, les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières et sont étalés linéairement sur la durée des emprunts concernés.

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

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.

Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers : En application de la norme IFRS 13, la hiérarchie de la juste valeur qui reflète l'importance des données utilisées dans les valorisations se compose des niveaux suivants :

- Niveau 1 : Cours du marché non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques et disponible à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : Données d'entrée autres que des cours du marché inclus dans le niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Données d'entrée non observables sur un marché actif.

R. 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.

III. Périmètre de consolidation

Le périmètre au 31 décembre 2016, inchangé par rapport à celui du 31 décembre 2015, est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation (1)
SAS Terreïs Valorisation	20/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	491 933 727	100%	100%	IG
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	379 789 274	100%	100%	IG
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	338 787 435	100%	100%	IG
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	351 818 356	100%	100%	IG
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404	100%	100%	IG
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	29 rue Marbeuf - Paris	451 895 940	100%	100%	IG
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023	100%	100%	IG
SAS Terreïs Real Estate	01/01/2011	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

Les Sociétés Civiles Immobilières ont une activité de location d'immeubles. La société Terreïs Valorisation (SAS) a une activité de marchand de biens. La société Terreïs Invest a pour unique objet la centralisation des parts orphelines des Sociétés Civiles Immobilières. La société Terreïs Real Estate a pour principale vocation de commercialiser les lots résidentiels et tertiaires du patrimoine Terreïs. La société Imodam a pour principale activité la gestion immobilière des actifs du groupe.

IV. Gestion des risques sectoriels et financiers

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

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

A. Risques sectoriels

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

Le risque de fluctuation du marché immobilier :

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

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

Le risque de fluctuation des loyers :

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

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

Impact d'une variation des loyers :

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

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
Loyers	63 379	66 715	70 050
Résultat consolidé théorique	19 781	23 240	26 699
Situation nette théorique	219 665	223 125	226 584

Les risques environnementaux :

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

B. Risques de contrepartie

Le risque client :

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

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

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

Le risque de contrepartie bancaire :

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

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

Le risque de contrepartie d'assurance :

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

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

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

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

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

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

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

C. Risque de liquidité financière

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

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

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

D. Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

Sensibilité de la juste valeur des instruments dérivés passifs :

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2016	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	80 959	60 742	37 705

E. Autres risques

Risques juridiques et réglementaires :

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

Risque de perte du statut fiscal SIIC :

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

Risque associé à la structure actionariale :

Au 31 décembre 2016, 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
31/12/2016	Loyers (K€)	63 259	3 455	66 715
	En pourcentage	95%	5%	100%
31/12/2015	Loyers (K€)	66 731	3 942	70 673
	En pourcentage	94%	6%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région parisienne	Province	Total
31/12/2016	Loyers (K€)	60 276	4 783	1 656	66 715
	En pourcentage	90%	7%	2%	100%
31/12/2015	Loyers (K€)	56 887	11 468	2 318	70 673
	En pourcentage	80%	16%	3%	100%

Le total des revenus locatifs de l'exercice 2016 s'élève à 66,7 M€ à comparer à 70,7 M€ lors du précédent exercice. Le recul de 5,7% traduit la poursuite active de la vente des actifs non stratégiques (Tertiaire non parisien et résidentiel). Il prend également en compte la vacance, depuis février 2016, de l'ensemble immobilier de 13.000 m² « Le Saint Raphaël » à Ivry-sur-Seine, dont la relocation ou la transformation en résidence hôtelière est à l'étude.

Note 2. Autres prestations

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

Note 3. Charges locatives supportées

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

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxe sur les bureaux en Ile-de-France et taxes foncières) qui sont contractuellement mis à la charge des locataires en fonction des baux.

Elles intègrent également les travaux d'entretien et réparation non récupérables sur le patrimoine.

Ces charges ont évolué de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)
Charges locatives	16 052	-18 134	-2 082	17 973	-19 963	-1 990
Entretien et réparations		-390	-390		-463	-463
Total	16 052	-18 523	-2 471	17 973	-20 426	-2 453

Note 4. Charges de personnel

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Salaires bruts	-1 459	-1 386
Charges sociales	-697	-611
Total	-2 157	-1 997

L'effectif du groupe ressort à 23 personnes (équivalent temps plein) au 31/12/2016 contre 22 personnes au 31/12/2015.

Note 5. Charges externes

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Frais généraux	-839	-889
Honoraires	-1 097	-1 195
Prestations comptables, juridiques et financières	-295	-295
Jetons de présence	-130	-120
Total	-2 361	-2 499

Note 6. Autres produits et charges d'exploitation

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Indemnités perçues sur location		16
Perte sur créances irrécouvrables	-51	-734
Autres	7	3
Total	-45	-715

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€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	32 773	54 219	86 992	41 739	17 084	58 822
Valeur nette comptable	-13 562	-41 251	-54 812	-17 027	-14 106	-31 134
Charges liées aux cessions	-168	-408	-576	-515	-62	-577
Total net	19 043	12 560	31 603	24 196	2 916	27 112

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	-63 163	-2 965	-66 128
Amortissement	10 667	648	11 315
Valeur nette comptable	-52 495	-2 317	-54 812

Note 8. Résultat financier

Le résultat financier se présente de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	84	130
Charge d'intérêts	-28 062	-28 466
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-27 978</i>	<i>-28 337</i>
Lissage des frais d'émission des emprunts et des frais sur hypothèques	-688	-513
Charges financières sur rupture de swap (Issy les Moulineaux)	-4 461	
Charges financières de juste valeur	-1 395	
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-6 543</i>	<i>-513</i>
Total	-34 520	-28 849

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€)	31/12/2016	31/12/2015
Impôts exigibles	-813	-775
Total	-813	-775

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat consolidé net	23 240	16 717
Charge d'impôt comptabilisée	-813	-775
Résultat consolidé avant impôt	24 054	17 492
Distorsion résultat consolidé / fiscal	8 142	8 620
Résultat fiscal avant impôt	32 196	26 112
Taux d'imposition théorique	33,33%	33,33%
Total charge d'impôt théorique	-10 731	-8 703
Economie liée au régime SIIC	9 960	8 027
Autres	-43	-99
Total charge d'impôt réelle	-814	-775

Note 10. Résultat net par action

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé part du Groupe	22 586	16 095
Résultat net par action	0,88 €	0,63 €
Résultat net dilué par action	0,88 €	0,63 €

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'actions ordinaires	25 157 613	25 157 613
Nombre d'actions de préférence 1	312 137	312 137
Nombre d'actions de préférence 2	105 000	105 000
Nombre d'actions	25 574 750	25 574 750
Nombre d'actions ordinaires auto détenues	19 540	16 306
Nombre d'actions net d'auto contrôle	25 555 210	25 558 444
Nombre d'actions ordinaires potentielles issues de la conversion des actions de préférence 2	210 000	210 000
Nombre d'actions net d'auto contrôle et dilué	25 660 210	25 663 444

VI. Notes au bilan consolidé

Note 11. Tableau de variation des immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Cessions	31/12/2016
Usufruits temporaires	507			507
Autres (1)	661	42		703
Total valeurs brutes	1 168	42	0	1 210
	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Amortissement usufruits temporaires	-368	-54		-422
Autres (1)	-507	-57	0	-564
Total amortissements	-874	-110	0	-985
Total valeurs nettes	295			227

(1) : Incluant au 31/12/2016, une indemnisation sur rachat d'un contrat de crédit-bail représentant une valeur nette comptable de 36 K€

Note 12. Tableau de variation des immeubles de placement

(en K€)	31/12/2015 (1)	Acquisitions	Cessions	Autres (2)	31/12/2016
Immeubles de placement	1 175 831	101 192	-63 163	-41 843	1 172 017
Total valeurs brutes	1 175 831	101 192	-63 163	-41 843	1 172 017
	31/12/2015 (1)	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2016
Amortissement des immeubles	-131 303	-29 652	10 667	10 075	-140 213
Dépr. Immeubles de placement	-12 324	-3 253	63		-15 514
Total amortissements et provisions	-143 627	-32 905	10 730	10 075	-155 727
Total valeurs nettes	1 032 204			-31 769	1 016 289

(1) Reclassement à l'ouverture d'un montant de 2,8 M€ de la ligne "Amortissements des immeubles" vers la ligne "Immeubles de placements"

(2) Détail du poste "Autres" =

Actifs sous promesse en 2016 (dont amort. = 8.244 k€) (Cf. : Note n° 19)	-40 026
Activation des travaux en cours achevés (Cf. : Note n°13)	7 786
Actifs dont la promesse signée au 31/12/2015 a été annulée au 31/12/2016	147
Frais complémentaires sur acquisitions antérieures	324
Total	-31 769

Note 13. Travaux en cours

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	Autres	31/12/2016
Travaux en cours sur immeubles de placement	5 556	7 817	-7 786	-561	5 026
Total	5 556	7 817	-7 786	-561	5 026

Note 14. Autres actifs non courants

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	423	439
Equivalents de trésorerie non disponibles	1 209	7 155
Autres	156	179
Total	1 787	7 773

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	31/12/2015	Acquisitions / Travaux	Cessions	31/12/2016
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	182		-61	121
Paris - Boulevard Malesherbes	2013	1 955	53	-2 008	0
Total		2 137	53	-2 068	121

Note 16. Clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients (1)	16 201	1 307
Franchises sur loyers (2)	6 263	5 858
Créances douteuses brutes	2 009	1 664
Provisions sur créances douteuses	-1 552	-1 258
Total	22 921	7 571

(1) Au 31 décembre 2016, les loyers du 1er trimestre 2017 ont été quittancés aux locataires pour 16,954 millions d'euros (Cf. : Note 24 : Autres passifs courants - ligne "Produits constatés d'avance"). Les créances dues à ce titre s'établissent à 15,398 millions d'euros.

(2) dont 1,8 millions d'euros à moins d'un an.

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Créances douteuses brutes	1 664	540	-195	2 009
	31/12/2015	Dotation	Reprise	31/12/2016
Dépréciation sur créances douteuses	-1 258	-459	165	-1 552
Créances clients douteuses nettes	407			457

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€)	31/12/2016	31/12/2015
Charges constatées d'avance	1 226	1 151
Avances versées aux notaires	1 617	3 122
Trésorerie mandants hors groupe	1 706	771
Autres comptes débiteurs	1 075	552
Total	5 625	5 596

Note 18. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Disponibilités	7 797	9 766
Total	7 797	9 766

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 31 décembre 2016 mais dont la date de cession est prévue sur le premier semestre 2017.

Au 31 décembre 2016, le montant des promesses s'élève en prix de cession à 59 M€ pour une valeur nette comptable de 40 M€ dont vous trouverez la répartition ci-dessous :

(en K€)	31/12/2015	Promesses actées sur année 2016	Actifs sous promesses au 31/12/2015 et reclassés en immeuble de placement	Promesses signées sur année 2016 et non actées	31/12/2016
Habitations	2 464	-2 317	-147	3 422	3 422
Bureaux / Commerces	0	0		36 603	36 603
Total	2 464	-2 317	-147	40 026	40 026

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
31/12/2016	Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 31 décembre 2016 est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.158.992 actions ordinaires et 310.758 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 31/12/2015	11 352	304	
Achats sur la période	66 916	2 129	
Ventes sur la période	-58 728	-1 777	62
Actions propres détenues au 31/12/2016	19 540	656	
Solde espèces		10	
Total		665	

Note 21. Endettement net

La dette financière brute s'établit à 774 M€ au 31 décembre 2016, en hausse de 9 M€ par rapport à 2015 après :

- Le remboursement des emprunts hypothécaires pour -44,7 M€ ;
- Le financement des acquisitions 2016 pour +70 M€ ;
- Le remboursement anticipé lié aux cessions pour -35 M€ (dont Issy les Moulineaux pour 23 M€) ;

- L'impact net du refinancement des actifs de la rue de la Paix et l'avenue George V pour +41 M€ ;
- Le remboursement du compte courant vis-à-vis d'Ovalto.

La trésorerie s'élève à +9 M€ au 31 décembre 2016.

Au total, l'endettement net s'inscrit en hausse sur 2016 à 761 M€ contre 746 M€ en 2015.

Décomposition de l'endettement net :

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts bancaires	707 608	677 536
Crédit bail	574	1 125
Frais d'émission des emprunts nets	-6 530	-5 013
Emprunts (part non courante)	701 651	673 648
Emprunts bancaires	46 178	44 759
Crédit bail	551	529
Intérêts courus sur emprunts	1 207	1 323
Lignes de crédit	20 000	42 421
Emprunts (part courante)	67 936	89 032
Total des dettes financières	769 587	762 680
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>773 785</i>	<i>764 716</i>
<i> crédit bail</i>	<i>1 125</i>	<i>1 654</i>
<i> autres</i>	<i>-5 323</i>	<i>-3 690</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)	-9 006	-16 920
Endettement net	760 581	745 760

Tableau de variation des emprunts bancaires et lignes de crédit :

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution (1)	31/12/2016
Emprunts bancaires	722 295	152 000	-120 510	753 785
Lignes de crédit	42 421		-22 421	20 000
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	764 716	152 000	-142 931	773 785

(1) y compris les remboursements anticipés d'emprunts pour un montant de 76 M€.

Echéancier des dettes financières (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	753 785	46 178	336 973	370 635
Lignes de crédit	20 000	20 000		
Total emprunts bancaires et lignes de crédit	773 785	66 178	336 973	370 635

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie =

	31/12/2016	31/12/2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie (disponible)	7 797	9 765
Trésorerie et équivalents de trésorerie (bloquée)	1 209	7 155
Total	9 006	16 920

Covenants financiers :

Les principaux emprunts dont bénéficie Terreis 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 31 décembre 2016, 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 39% au 31 décembre 2016 (contre 44% en 2015). 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 (corrige des amortissements) ressort à 2,15 sur l'exercice 2016

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 2,12 au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Note 22. Instruments dérivés

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation de juste valeur	dont comptabilisé en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	60 742	63 292	2 550	3 787	-1 237
Total des instruments dérivés passifs	60 742	63 292			
dont part efficace	58 308	62 095			
dont part inefficace (y compris intérêts courus non échus)	2 434	1 197			

(en K€)	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation
Part courante	16 556	14 570	1 987
Part non courante	43 034	47 525	-4 491
<i>sous total</i>	<i>59 591</i>	<i>62 095</i>	<i>-2 504</i>
Coupons courus		1 151	1 197
Total	60 742	63 292	-2 550

Au 31 décembre 2016, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative de 60,7 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 737,1 millions d'euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/15 et le 31/12/16 diminue de 2,5 millions d'euros (63,3 millions d'euros au 31/12/15).

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

(en K€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2015	63 292
Tombées d'échéance en 2016	-15 920
Annulation swap Issy-Les-Moulineaux	-4 461
Refinancement rue de la Paix et avenue George V	2 962
Financements 2016	1 109
Valorisation des swaps à taux constant	46 982
Effet baisse moyenne des taux	13 760
Valorisation des swaps au 31/12/2016	60 742

Hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2016 :

Seuls les instruments dérivés de couverture sont comptabilisés à la juste valeur au 31/12/2016 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 31/12/2016 :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2015	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2016
Total	2 214		1 107	1 107

Echéancier des paiements :

(en K€)	Montant restant à payer au 31/12/2016	15/12/2017
Total	1 107	1 107

Note 24. Autres passifs courant

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Clients - Avances et acomptes reçus		651
Dettes fiscales et sociales	6 605	4 756
Comptes mandants gérance et copropriété hors groupe	2 775	3 332
Provisions sur charges locatives	2 552	1 778
Autres dettes	711	613
Produits constatés d'avance (1)	17 134	1 491
Total	29 776	12 621

(1) : Les produits constatés d'avance sont constitués à hauteur de 16,954 millions d'euros 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 31 décembre 2016 menées par BNP Paribas Real Estate. Il s'établit à 1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016 (y compris le stock d'actif court terme), contre 1,712 M€ milliard d'euros au 31 décembre 2015.

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

(en K€)	31/12/2016			31/12/2015		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement (1)	1 884 691	1 027 578	857 113	1 702 773	1 032 204	670 569
Actifs non courant destinés à être cédés	59 264	40 026	19 238	7 234	2 464	4 770
Stocks d'actifs court terme	121	121		2 137	2 137	
Total	1 944 076	1 067 726	876 351	1 712 144	1 036 805	675 339

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

La poursuite de la compression des taux de rendement sur le marché prime parisien est la principale explication de la hausse de valeur du portefeuille de Terreïs de 13,5% en moyenne, de 1,712 milliard d'euros à fin 2015 à 1,944 milliard d'euros à fin 2016.

Comme annoncé, Terreïs s'est concentré sur la poursuite de la cession de ses actifs résidentiels et de bureaux en Ile de France et Province. Malgré des prix au m² élevés et une concurrence forte, Terreïs a su faire des acquisitions significatives dans le QCA parisien en 2016.

La progression de 232 millions d'euros du patrimoine en 2016 se décompose ainsi :

- acquisitions de l'année et investissement de valorisation : + 109 M€
- cession de l'année pour 89 M€
- réévaluation du patrimoine : +211 M€ soit +12,2% à périmètre constant, principalement due à la compression des taux de rendement dans Paris. A fin 2016, le patrimoine de Terreïs est constitué à 95% d'actifs parisiens, 4% d'actifs en Ile de France et 1% des actifs en Province.

Calcul de l'Actif Net Réévalué par action :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	221 987	215 175
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	58 308	62 095
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	876 351	675 339
Actif Net Réévalué de liquidation	1 156 645	952 607
Frais d'acquisition théoriques	144 503	106 153
Actif Net Réévalué de remplacement	1 301 148	1 058 760
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 660 210	25 663 444
Actif Net Réévalué de liquidation par action	45,08 €	37,12 €
Actif Net Réévalué de remplacement par action	50,71 €	41,26 €

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

(en K€)	Impact d'une baisse du taux de rendement de 5%	Taux de rendement moyen du patrimoine	Impact d'une hausse du taux de rendement de 5%
Taux de rendement	3,70%	3,89%	4,09%
Loyers bruts du patrimoine en année pleine		75 642	
Valeur du patrimoine théorique	2 046 396	1 944 076	1 851 501
Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation théorique	47,45 €	45,08 €	42,93 €

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

Catégorie d'actifs	Taux de rendement (capitalisation)
Bureaux Paris	de 3,25% à 5,50%
Commerces Paris	de 3,75% à 5,50%
Bureaux / Commerces Ile-de-France	de 4,50% à 8,00%
Bureaux / Commerces Province	de 5,50% à 11,00%
Habitations	de 3,00% à 8,75%

VII. Notes au tableau de flux de trésorerie

Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-29 652	-29 262
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut		-2 758
Variation des provisions sur créances clients	-294	140
Variation des provisions pour risques et charges	-442	
Autres	-146	-139
<i>Total dotations aux amortissements et provisions</i>	<i>-30 534</i>	<i>-32 019</i>
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	-3 190	-11 881
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-688	-513
Total	-34 412	-44 412

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 7)	-31 603	-27 112
Retraitement des charges liées aux cessions	-576	-577
Profit sur vente d'actifs court terme	-242	-46
Total	-32 422	-27 735

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt	25 342	33 394
Capacité d'autofinancement courante par action	0,99 €	1,31 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	0,99 €	1,30 €

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Variation des clients et comptes rattachés (y compris PCA)	292	-1 868
Variation des fournisseurs et comptes rattachés	524	264
Variation des dettes fiscales et sociales	742	972
Variation des stocks (activité marchands de biens)	2 015	1 586
Variation des dépôts reçus	-1 766	398
Décaissement sur frais émission et/ou frais hypothèque	-1 517	
Autres	-1 490	
Total	-1 200	1 351

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement (Cf. : Note 12)	-101 192	-37 473
Décaissement lié aux frais complémentaires sur acquisitions antérieures (Cf. : Note 12)	-324	-105
Décaissement lié aux travaux en cours (Cf. : Note 13)	-7 817	-7 826
Total	-109 333	-45 404

Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Variation des avances effectuées par la SAS Ovalto	-22 059	5 195
Variation lignes de crédit	-362	-1 138
Remboursement anticipé des emprunts bancaires (1)	-75 919	-17 359
Total	-98 339	-13 302

(1) : dont notamment remboursement prêts liés aux actifs Issy Les Moulineaux (22.566 K€), Héron (41.019 K€), Marbeuf (10.346 K€).

VIII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels

(en M€)	31/12/2016	31/12/2015
Engagements liés au périmètre du Groupe :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
	- Néant -	
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements fournis par Ovalto au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement du Groupe Terreïs (nantissement de titres financiers et compte à terme)	48	49
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	346	269
- privilèges de prêteur de deniers	546	498
- cautions bancaires	81	55
- covenants (Cf. : Note 24)		
. <u>Engagements reçus</u> :		
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées		0
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	59	7
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	5	2

IX. Evènements postérieurs au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, 59 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour l'essentiel l'immeuble Lebrun à Antony qui a été cédé le 9 janvier 2017, des actifs de province et résidentiels parisiens.

Aucun autre évènement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2016 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

X. Parties liées

➤ Rémunération des organes de direction et d'Administration :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 31 décembre 2016 ou qui l'ont été au cours de la période, administrateurs ou membres du comité d'audit de Terreïs.

➤ Relations avec les parties liées :

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-295	-295
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-133	-201
Passif :		
Avance de trésorerie et prêt		-22 059
Fournisseurs et comptes rattachés	-159	

- Transactions effectuées avec des sociétés apparentées :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Compte de résultat :		
Honoraires	-119	-34
Bilan :		
Fournisseurs et comptes rattachés		

XI. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly		Autres	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Audit :						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	54 100	54 100	48 000	48 000		
- Filiales intégrées globalement			9 650	9 650	13 000	8 000
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
Sous-total	54 100	54 100	57 650	57 650	13 000	8 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :						
. Juridique, fiscal, social						
. Autres si > 10% des honoraires d'audit						
Sous total	0	0	0	0	0	0
Total	54 100	54 100	57 650	57 650	13 000	8 000