

TERREIS

Société Anonyme

29, rue Marbeuf
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La-Défense

S.A. au capital de 1 723 040 €
572 028 041 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Mazars
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

S.A. au capital de 8 320 000 €
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

TERREIS

Société Anonyme
29, rue Marbeuf
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale annuelle de la société TERREIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société TERREIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et de suivi des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement figurant en immobilisations corporelles

Point-clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une valeur nette comptable de 1 milliard d'euros. Ils sont principalement constitués d'immeubles de bureaux situés dans le quartier central des affaires parisien dont la valeur de marché hors droits s'établit à 2,2 milliards d'euros au 31 décembre 2018.

La note « C. Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels expose les modalités de détermination des éventuelles dépréciations.

Ces immeubles sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué des amortissements et, le cas échéant, de dépréciations. Les dépréciations sont déterminées immeuble par immeuble par comparaison entre leur valeur nette comptable et leur valeur de marché hors droits. Pour déterminer la valeur de marché des immeubles, la société a recours à des experts en évaluation immobilière indépendants.

La détermination de la valeur de marché du patrimoine nécessite l'utilisation de comparables de marché (taux de capitalisation, valeurs locatives) et d'hypothèses opérationnelles (travaux à réaliser, scénario de relocation).

Le poids des immeubles de placement dans les états financiers et l'importance des jugements exercés par la direction pour déterminer les hypothèses appropriées, dont les principales concernent les taux de capitalisation et les valeurs locatives de marché, conduisent à retenir l'évaluation des immeubles de placement comme un point-clé de l'audit.

Notre réponse

Nous avons examiné le dispositif de contrôle mis en place par la direction, relatif à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement .

Nous avons évalué les compétences et l'indépendance des experts, nous avons discuté le périmètre de leurs travaux et revu les termes de leur mission afin de déterminer l'existence de sujets susceptibles d'affecter leur objectivité ou d'imposer des limites à leur mission.

En présence de la direction, nous avons rencontré ces experts indépendants afin de comprendre et d'évaluer la pertinence de leurs estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées en portant une attention particulière sur les immeubles les plus significatifs et ceux dont les hypothèses utilisées ou la variation de valeur d'un exercice à l'autre suggéraient une divergence par rapport aux données de marché.

Par sondage, nous avons également vérifié l'exactitude des données communiquées par la direction aux experts indépendants, comme le chiffre d'affaires locatif, les états locatifs, les budgets

d'investissement, en obtenant la documentation appropriée afin d'évaluer leur exactitude et exhaustivité. Nos travaux ont notamment

porté sur les actifs les plus significatifs, sur ceux qui présentaient les variations de valeur d'un exercice à l'autre les plus importantes et sur ceux qui présentaient des moins-values latentes ou des plus-values latentes limitées.

Enfin, nous avons examiné la pertinence de l'information relative à l'évaluation des immeubles de placement dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre

société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société TERREIS par l'assemblée générale du 4 mai 2018 pour le cabinet Mazars et par l'assemblée générale du 14 mai 2013 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Mazars était dans la première année de sa mission et le cabinet Deloitte & Associés dans la sixième année de sa mission.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et de suivi des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et de suivi des risques

Nous remettons un rapport au comité d'audit et de suivi des risques qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

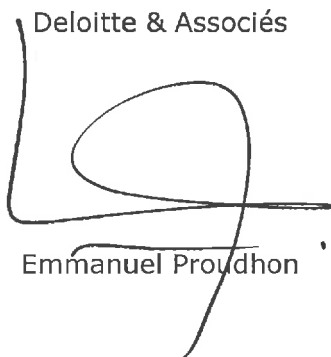
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et de suivi des risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et de suivi des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et de suivi des risques les risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris-La Défense, le 25 mars 2019

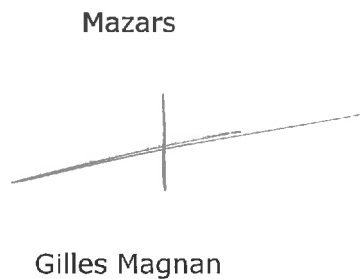
Les commissaires aux comptes

Deloitte & Associés

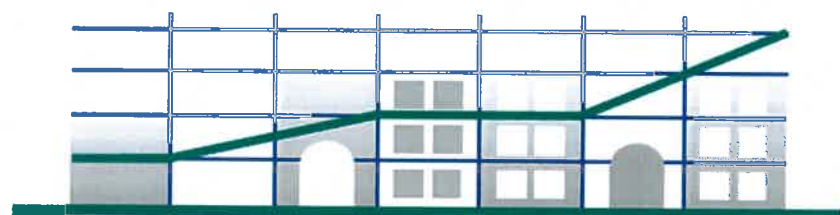


Emmanuel Proudhon

Mazars



Gilles Magnan



TERREÏS

COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

Sommaire

I.	COMPTE DE RESULTAT	3
II.	BILAN	4
III.	ANNEXE	5
I.	REGLES ET METHODES COMPTABLES	5
A.	<i>Principes comptables</i>	5
B.	<i>Immobilisations incorporelles</i>	5
C.	<i>Immobilisations corporelles</i>	5
D.	<i>Immobilisations financières</i>	6
E.	<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	6
F.	<i>Valeurs mobilières de placement</i>	7
G.	<i>Impôt sur les bénéfices</i>	7
H.	<i>Provisions</i>	7
I.	<i>Comptabilisation des résultats des SCI</i>	7
L.	<i>Chiffre d'affaires</i>	7
M.	<i>Estimations et jugements comptables déterminants</i>	8
II.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	8
III.	NOTES AU COMPTE DE RESULTAT	9
IV.	NOTES AU BILAN	12
V.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	20
VI.	EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2018.....	21
VII.	Liste des filiales et participations	21
VIII.	ENTREPRISES LIEES	21
IX.	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION	21
X.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	22
XI.	REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	22
XII.	CREDIT-BAIL.....	22

I. COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Production vendue de services	1	71 901	69 666
Chiffre d'affaires net		71 901	69 666
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	3 271	6 531
Autres produits		101	1
Produits d'exploitation		75 274	76 197
Autres achats et charges externes	3	7 069	11 253
Impôts, taxes et versements assimilés	3	6 616	7 075
Salaires et traitements	4	424	275
Charges sociales	4	217	154
Dotations aux amortissements sur immobilisations	5	31 656	31 094
Dotations aux provisions	6	592	1 640
Autres charges		825	450
Charges d'exploitation		47 399	51 941
RESULTAT D'EXPLOITATION		27 875	24 256
Opérations en commun : bénéfice attribué		0	22 560
Produits financiers de participations		1 435	830
Autres intérêts et produits assimilés		36	501
Reprise financière sur amortissements et provisions	7	412	330
Produits financiers		1 882	1 661
Intérêts et charges assimilées		24 549	40 686
Dotations financières aux amortissements et provisions	7	38	1 282
Charges financières		24 587	41 969
RESULTAT FINANCIER		-22 705	-40 308
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		5 169	6 508
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8	445	480
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8	42 669	44 246
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	8		
Produits exceptionnels		43 114	44 726
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	8	33	8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8	12 548	22 892
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	8		
Charges exceptionnelles		12 581	22 900
RESULTAT EXCEPTIONNEL		30 533	21 827
Charge d'impôt		-14	14
BENEFICE OU PERTE		35 716	28 321

II. BILAN

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amort. / Dépréciations	31/12/2018	31/12/2017
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	9	6	6	0	0
Autres	9	593	590	2	70
Immobilisations corporelles					
Terrains	10	492 147		492 147	492 306
Constructions	10	691 825	187 118	504 706	538 342
Autres	10	30 555	10 366	20 189	18 235
Immobilisations corporelles en cours	10	3 495		3 495	3 725
Immobilisations financières					
Autres participations	11	10 393	409	9 984	9 984
Autres immobilisations financières	11	449		449	414
ACTIF IMMOBILISE		1 229 462	198 489	1 030 974	1 063 076
Créances clients et comptes rattachés	12	26 716	450	26 266	23 623
Autres créances	13	5 453		5 453	1 840
Valeurs mobilières de placement	14	1 809	38	1 770	2 179
Disponibilités	15	4 793		4 793	2 100
Charges constatés d'avance	16	974		974	1 576
ACTIF CIRCULANT		39 744	488	39 256	31 318
Frais d'émission d'emprunts à étaler	17	7 127	0	7 127	7 878
TOTAL GENERAL		1 276 333	198 977	1 077 356	1 102 272
PASSIF (en K€)					
	Notes			31/12/2018	31/12/2017
Capital	18			76 619	76 619
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18			111 216	111 216
Ecart de réévaluation	18			2 629	11 547
Réserve légale	18			7 662	7 662
Autres réserves	18			9 072	155
Report à nouveau	18			61 032	54 387
Résultat de l'exercice				35 716	28 321
Provisions réglementées				181	181
CAPITAUX PROPRES				304 127	290 088
Provisions	19			1 867	2 572
PROVISIONS				1 867	2 572
Dettes					
Emprunts auprès des établissements de crédit	20			720 258	762 356
Emprunts et dettes financières divers	21			15 923	13 954
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22			4 346	3 105
Dettes fiscales et sociales	23			6 149	5 730
Autres dettes	24			7 045	6 575
Produits constatés d'avance	25			17 642	17 893
Total des dettes				771 362	809 612
TOTAL PASSIF				1 077 356	1 102 272

III. ANNEXE

I. Règles et méthodes comptables

A. Principes comptables

Les comptes annuels sont présentés conformément aux principes et méthodes définis par l'ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général en France.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La règle d'évaluation utilisée pour établir ces comptes est celle du coût historique.

Les méthodes d'évaluation n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

La société Terreïs est la société mère consolidante du groupe Terreïs. Ses comptes sont eux-mêmes consolidés au sein du groupe Ovalto.

B. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées notamment :

- des usufruits temporaires : les usufruits temporaires sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat tous frais inclus) et sont amortis de façon linéaire sur la durée d'utilité de l'usufruit temporaire fixée à 10 ans ;
- d'une indemnisation sur rachat du contrat de crédit-bail correspond à un bien sis rue de Cambrai à Paris. Cet élément incorporel est amorti sur les mêmes principes retenus par la société Terreïs pour l'amortissement de ses actifs immobiliers.

C. Immobilisations corporelles

Terrains et constructions :

Le patrimoine de Terreïs 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 et valoriser le capital investi.

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'entrée diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Le coût d'acquisition des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- de tous les coûts attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutations, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût.

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

La valeur du terrain est déterminée au cas par cas en fonction notamment de la situation géographique du bien.

Le coût des autres composants a été estimé selon la clef de répartition suivante pour l'ensemble du patrimoine :

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

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.

A la fin de chaque semestre, une évaluation du patrimoine est effectuée par des experts indépendants. Les dépréciations des immeubles en cas de baisse de valorisation sont déterminées selon les modalités suivantes :

- Patrimoine en détention longue : Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble, établie par un des experts indépendants est inférieure à la valeur nette comptable de l'immeuble. Le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise hors droits. Cette dépréciation est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'actif et de sa valeur nette comptable.
- Patrimoine en vente ou cessible à court terme : Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise bloc ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Immobilisations corporelles en cours :

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

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.

D. Immobilisations financières

Les participations et les autres titres immobilisés figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition des titres sont comptabilisés à l'actif et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire des titres est appréciée sur la base de la quote-part des capitaux propres détenus, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles et des perspectives d'activité.

Si nécessaire, la valeur brute des titres est réduite par constitution d'une dépréciation.

E. Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles 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.

F. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

G. Impôt sur les bénéfices

La société Terreïs bénéficie du régime fiscal spécifique aux Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC) 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.

H. Provisions

Provision pour risques ou pour charges : Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des titres concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les réajustements. 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 : A compter du 1^{er} janvier 2015, une provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés a été calculée et comptabilisée dans les comptes.

Provision pour swap : les moins-values latente sur swaps classés en « position ouverte isolées » font l'objet d'un provisionnement.

I. Comptabilisation des résultats des SCI

Une clause des statuts des SCI filiales prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos au 31 décembre 2018 des SCI sont donc inscrits au poste « produits financiers de participation » dans le compte de résultat de Terreïs.

A noter, les résultats des SCI ont fait l'objet d'un reclassement en 2018. Au 31 décembre 2017, les résultats des SCI étaient inscrits au poste « opération en commun ».

L. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est comptabilisé lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront à la société 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 des immeubles 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. 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.

M. Estimations et jugements comptables déterminants

La société 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. Une baisse de valeur de l'expertise pourrait conduire à comptabiliser une dépréciation et à une baisse du résultat.

Tous les instruments dérivés utilisés par la société sont valorisés conformément aux modèles standards du marché

II. Evénements significatifs de l'exercice

> Activité locative de TERREÏS

Les revenus locatifs de l'activité tertiaire à Paris représentent 94% des revenus locatifs totaux en 2018, en progression de 5% sur l'exercice, de 60 millions d'euros à 62,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2018, la vacance financière (EPRA Vacancy Rate) reste stable par rapport au 31 décembre 2017 à 0,7%.

> Cessions au cours de l'exercice 2018 de TERREÏS : 42,6 millions d'euros

TERREÏS a poursuivi sa stratégie d'arbitrage en cédant pour 2,1 millions d'euros d'actifs tertiaires en Ile-de-France et 40,5 millions d'euros d'actifs résidentiels.

Les ventes ont été actées en moyenne à 11.900 €/m² (vs. 10.400 €/m² en 2017)

> Evolution de la valeur du patrimoine de TERREÏS et ses filiales

La revalorisation des loyers est le principal moteur de la hausse de 103 M€ de la valeur du portefeuille de Terreis, de 2,09 Mds€ à fin 2017 à 2,19 Mds€ à fin 2018 (2,36 Mds€ en valeur de remplacement).

L'appréciation de la valeur du patrimoine, à périmètre constant, s'est élevée à +139 M€ (+6,3%), principalement due à la revalorisation des loyers et à la stabilisation des taux de rendement dans Paris.

A fin 2018, le patrimoine de Terreïs est constitué de 98% d'actifs parisiens et de 2% d'actifs en Ile-de-France et en province. Les actifs stratégiques (bureaux et commerce à Paris) représentent désormais 93% du patrimoine total en valeur.

III. Notes au compte de résultat

Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	66 617	64 174
Indemnités reçues	423	464
Mise à disposition de personnel	49	
Charges locatives refacturées	4 861	5 029
Total	71 951	69 666

La répartition des loyers par nature et zone géographique s'établit comme suit :

Par nature :		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2018	Loyers (en K€)	63 783	2 834	66 617
	En pourcentage	96%	4%	100%
31/12/2017	Loyers (en K€)	61 233	2 941	64 174
	En pourcentage	95%	5%	100%

Par zone géographique :		Paris	Région Parisienne	Province	Total
31/12/2018	Loyers (en K€)	65 492	376	748	66 617
	En pourcentage	98%	1%	1%	100%
31/12/2017	Loyers (en K€)	62 780	418	977	64 174
	En pourcentage	98%	1%	2%	100%

Note 2. Reprises sur amortissements et provisions et transferts de charges

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Frais d'émission sur emprunts	162	3 124
Reprise de dépréciation des immeubles	1 769	2 592
Reprise de dépréciations des créances clients	913	452
Reprise sur provisions des litiges	399	250
Autres	28	113
Total	3 271	6 531

Note 3. Autres achats, charges externes, impôts et taxes

Autres achats et charges externes	31/12/2018	31/12/2017
Charges locatives supportées	1 370	1 675
Sous total "charges d'immeubles"	1 370	1 675
Honoraires de commercialisation	1 446	1 647
Honoraires de gestion et location	1 331	1 647
Honoraires autres	942	1 015
Sous total "honoraires"	3 720	4 309
Prestations comptables, adm et juridiques	251	251
Crédit bail (rue de Cambrai)	581	559
Locations immobilières	175	157
Entretien	420	782
Assurances	36	52
Missions et réceptions	144	150
Frais sur emprunts	162	3 124
Autres frais bancaires	106	95
Autres	105	99
Sous total "autres"	1 980	5 269
Total	7 069	11 253

Impôts et taxes	31/12/2018	31/12/2017
Taxes foncières et taxes sur les bureaux	5 702	5 883
Sous total "charges d'immeubles"	5 702	5 883
Contribution économique territoriale	427	410
TVA non récupérable	347	395
Taxe d'aménagement	23	291
Autres	118	95
Sous total "autres"	915	1 193
Total	6 616	7 075

Note 4. Salaires, traitements et charges sociales

Au 31 décembre 2018, la société Terreïs emploie cinq personnes.

Note 5. Dotation aux amortissements sur immobilisations

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dotation aux amortissements sur immobilisations incorporelles	67	71
Dotation aux amortissements sur immeubles	30 665	29 060
Dotation aux amortissements sur autres immobilisations	10	7
Étalement des frais d'emprunts et d'hypothèques	913	1 575
Dotation aux amortissements sur mise au rebut		380
Total des dotations aux amortissements	31 656	31 094

Note 6. Dotation aux provisions

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dotation aux provisions sur litiges	91	533
Dotation aux provisions IDR	14	
Dotation sur provisions des immeubles	425	906
Dotation sur provisions des créances clients	62	201
Total des dotations aux provisions	592	1 640

Note 7. Dotations financières aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Reprise financière des provisions sur swaps	412	319
Reprise financière pour dépréciation des VMP	0	11
Total des reprises financières sur amortissements et provisions	455	373

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dotation financière pour dépréciation des titres		409
Dotation financière pour dépréciation des VMP	38	
Dotation financière aux provisions sur swaps		873
Total des dotations financières sur amortissements et provisions	38	1 282

Dans le cadre du programme de cession, la société TERREÏS a remboursé par anticipation des emprunts sans procéder à l'annulation des swaps, rendus inefficaces, et provisionnés pour 1,4 million d'euros au 31 décembre 2018, en diminution de 0,4 million d'euros.

Note 8. Résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	42 589	44 136
Boni sur rachat d'actions propres	80	110
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"</i>	<i>42 669</i>	<i>44 246</i>
Divers	445	480
Total des produits exceptionnels	43 114	44 726
Divers	33	8
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"</i>	<i>33</i>	<i>8</i>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	12 422	22 877
Mali sur rachat d'actions propres	126	14
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"</i>	<i>12 548</i>	<i>22 892</i>
Total des charges exceptionnelles	12 581	22 900
Résultat exceptionnel	30 533	21 827

IV. Notes au bilan

Note 9. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Logiciels	6			6
Sous total "concessions, brevets et droits similaires"	6	0	0	6
Usufruits	535		-402	133
Crédit bail rue de Cambrai	459			459
Divers	1			1
Sous total "autres"	994	0	-402	593
Total valeurs brutes	1 000	0	-402	598

(en K€)	31/12/2017	Dotation	Reprise	31/12/2018
Logiciels	-6			-6
Sous total "concessions, brevets et droits similaires"	-6	0	0	-6
Usufruits	-483	-50	402	-131
Crédit bail rue de Cambrai	-441	-18		-459
Divers	-1			-1
Sous total "autres"	-924	-67	402	-590
Total amortissements	-930	-67	402	-596

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Logiciels	0			0
Sous total "concessions, brevets et droits similaires"	0			0
Usufruits	52	-50	0	2
Crédit bail rue de Cambrai	18	-18		0
Divers	0			0
Sous total "autres"	70	-67	0	2
Total valeurs nettes	70	-67	0	2

Note 10. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2018
Terrains	469 268	39	-4		465 073
Frais d'acquisition sur terrains	27 184	4	-114		27 074
Sous total "terrains"	496 452	43	-4 348	0	492 147
Construction	659 191	61	-6 828		652 424
Frais d'acquisition sur constructions	39 564	7	-171		39 400
Sous total "constructions"	698 755	68	-6 998	0	691 825
Agencements sur constructions	26 335	28	-4 771	8 856	30 449
Divers	103	3			106
Sous total "autres"	26 439	31	-4 771	8 856	30 555
Travaux en cours	3 725	8 625		-8 856	3 495
Sous total "immobilisations en cours"	3 725	8 625	0	-8 856	3 495
Total valeurs brutes	1 225 371	8 768	-16 117	0	1 218 022

	31/12/2017	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2018
Construction	-143 237	-26 030	3 614		-165 653
Frais d'acquisition sur constructions	-7 494	-1 583	95		-8 981
Sous total "constructions"	-150 731	-27 613	3 709	0	-174 634
Agencements sur constructions	-8 130	-3 056	901		-10 285
Divers	-73	-7			-81
Sous total "autres"	-8 204	-3 063	901	0	-10 366
Total amortissements	-158 935	-30 675	4 610	0	-185 000
Terrains	-4 146			4 146	0
Construction	-9 682	-425	1 769	-4 146	-12 484
Total dépréciation	-13 828	-425	1 769	0	-12 484
Total amortissements + dépréciations	-172 763	-31 100	6 379	0	-197 484

	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2018
Terrains	465 122	39	-4 234	4 146	465 073
Frais d'acquisition sur terrains	27 184	4	-114	0	27 074
Sous total "terrains"	492 306	43	-4 348	4 146	492 147
Construction	506 272	-26 394	-1 445	-4 146	474 287
Frais d'acquisition sur constructions	32 070	-1 576	-75	0	30 419
Sous total "constructions"	538 342	-27 970	-1 520	-4 146	504 706
Agencements sur constructions	18 205	-3 027	-3 870	8 856	20 164
Divers	30	-4			26
Sous total "autres"	18 235	-3 032	-3 870	8 856	20 189
travaux en cours	3 725	8 625	0	-8 856	3 495
Total valeurs nettes	1 052 608	-22 333	-9 738	0	1 020 538

Note 11. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Immobilisations financières brutes	10 806	43	-7	10 842
	31/12/2017	Dotation	Reprise	31/12/2018
Dépréciations des titres	-409			-409
Immobilisations financières nettes	10 398			10 433

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2018
EURL Terreïs Invest	40				40
SARL Terreïs Real Estate	5				5
SARL Terreïs Valorisation	408				408
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842				1 842
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2 510				2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	613				613
SCI Les Fleurs de Damrémont	4 793				4 793
SAS Imodam Property	180				180
Sous total "autres participations"	10 392	0	0	0	10 392
Intérêts courus sur dépôts de garantis	76	2			78
Dépôts sur loyers	169				169
Fonds de roulement	169	40	-7		202
Sous total "autres"	414	43	-7	0	449
Total valeurs brutes	10 806				10 842

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

Note 12. Créances clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Créances	1 487	770
Franchises de loyers	5 538	6 572
Quittancement T1. N+1	18 869	15 905
Créances douteuses brutes	633	1 552
Factures à établir	189	125
Sous total créances brutes	26 716	24 924
Dépréciations des créances douteuses	-450	-1 301
Total	26 266	23 623

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances	1 487	1 487		
Franchises de loyers	5 538	1 631	3 906	
Quittancement T1. N+1	18 869	18 869		
Créances douteuses brutes	633	633		
Factures à établir	189	189		
Total des créances brutes	26 716	22 809	3 906	0

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 dépréciations correspond au recouvrement des créances ou à la constatation en perte des créances irrécouvrables préalablement dépréciées.

Note 13. Autres créances

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Comptes courants "groupe"	141	176
Etat - Divers	198	146
Quote part de résultat des SCI	492	510
Notaire avance acquisition / restitution prix de cession	600	929
Impact refacturations liées aux locataires		56
Convention de trésorerie	4 001	
Autres	20	22
Total	5 453	1 840

Les autres créances ont des échéances inférieures à 1 an.

Note 14. Valeurs mobilières de placement

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts à terme	686	1 209
Actions propres	847	341
Contrat de liquidités (espèces et placements)	275	629
Autres actions	0	1
Total valeurs brutes	1 809	2 180
Dépréciation des actions propres	-38	0
Total dépréciation	-38	0
Total valeurs nettes	1 770	2 179

Il est précisé que les dépôts à terme (0,7 million d'euros au 31 décembre 2018) ont été déposés sur des comptes de réserves de liquidités nécessaire au maintien des covenants bancaires (cash réserves).

Note 15. Disponibilités

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilités	4 793	2 098
Intérêts courus à recevoir		2
Total	4 793	2 100

Note 16. Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance se décomposent de la manière suivante :

(en K€)	Période	31/12/2018	31/12/2017
Redevance crédit bail Cambrai			143
Frais sur actifs à céder	En fonction des cessions	619	1 247
Autres		355	185
Total		974	1 576

Note 17. Frais d'émission d'emprunts à étaler

(en K€)	31/12/2017	Augmentation	Diminutions	31/12/2018
Frais d'émission des emprunts	9 757	162		9 918
Frais d'émission des hypothèques	1 353			1 353
Total valeurs brutes	11 109	162	0	11 271
	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Frais d'émission des emprunts	-3 232	-913		-4 144
Total amortissements	-3 232	-913	0	-4 144
Total valeurs nettes	7 878			7 127

Note 18. Tableau de variation des capitaux propres

(en K€)	Capital	Primes et écarts de réévaluation	Réserve légale	Autres réserves et report à nouveau	Résultat	Provisions réglementées	Total
Capitaux propres au 31/12/2017	76 619	122 763	7 662	54 541	28 321	181	290 088
Affectation du résultat				28 321	-28 321		
Autres variations		-8 917		8 917			
Dividendes (solde 2017)				-10 479			-10 479
Dividendes (acompte 2018)				-11 197			-11 197
Résultat de l'exercice					35 716		35 716
Capitaux propres au 31/12/2018	76 619	113 846	7 662	70 104	35 716	181	304 127

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 : intro en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
10/01/2011	Fusion avec Avenir Investissement et DAB Expansion	8 880 549
18/02/2011	Augmentation de capital	8 375 326
13/05/2012	Actions gratuites	132 182
31/12/2012	Nombre total d'actions	25 259 750
31/12/2013	Nombre total d'actions	25 259 750
30/06/2014	Actions de préférence 2	210 000
31/12/2014	Nombre total d'actions	25 469 750
10/03/2015	Conversion actions de préférence 2	-105 000
10/03/2015	Augmentation de capital suite à conversion	210 000
31/12/2018	Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 31 décembre 2018 est divisé en :

- 25 469 750 actions de 3 € de valeur nominale chacune, dont 25 239 254 actions ordinaires et 230 496 actions de préférence
- 105 000 actions de préférence 2 de 2€ de valeur nominale chacune susceptibles d'être converties en 210.000 actions ordinaires maximum.

Note 19. Provisions

(en K€)	31/12/2017	Dotations	Reprise	31/12/2018
Provision pour retraites	10	14		24
Provision pour risques d'exploitation	726	91	-399	418
Provision sur swaps	1 837		-412	1 425
Total des provisions	2 572	105	-810	1 867

Note 20. Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

L'ensemble des emprunts a été contracté soit à taux fixe soit à taux variable swappé. Les emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers sont principalement garantis par des « privilèges de prêteur de deniers » ou par des hypothèques (Cf. : Partie V : Engagements hors bilan).

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts amortissables à taux fixe	17 818	19 043
Emprunts amortissables à taux variable couvert	566 569	601 489
Emprunt in fine à taux variable couvert	50 000	50 000
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	24 900
Lignes de crédit	15 000	20 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme	674 287	715 432
Emprunts amortissables à taux fixe	1 225	1 209
Emprunts amortissables à taux variable couvert	42 994	43 903
Intérêts courus sur emprunts	1 634	1 812
Comptes bancaires ayant un solde débiteur	112	
Intérêts courus sur comptes bancaires	5	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme	45 971	46 923
Total des dettes financières	720 258	762 356
Intérêts courus sur emprunts	-1 634	-1 812
Comptes bancaires ayant un solde négatif	-112	
Intérêts courus sur comptes bancaires	-5	
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	718 506	760 544

La dette financière brute s'élève à 720,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 en baisse de 42,1 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2017. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- le financement des acquisitions 2017 pour 9,6 millions d'euros,
- le financement des travaux 11 rue de Milan pour 1,2 millions d'euros
- la constatation d'une ligne de crédit de 15 millions d'euros pour le financement des travaux rues Galilée, Lübeck et impasse Bertillon
- le remboursement anticipé de la ligne de crédit de 20 millions d'euros,
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 43,01 millions d'euros,
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 4,7 millions d'euros.

Echéancier des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (principal) :

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	19 043	1 225	6 134	11 684
Emprunts amortissables à taux variable couvert	609 563	42 994	227 087	339 481
Emprunts in fine à taux variable couvert	50 000		50 000	
Emprunts in fine à taux fixe	24 900			24 900
Lignes de crédit	15 000		15 000	
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	718 506	44 220	298 221	376 066

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 31 décembre 2018, l'ensemble des covenants financiers est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 32% au 31 décembre 2018 (contre 36% en 2017). 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 2,41 sur l'exercice 2018

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 1,44 au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Note 21. Emprunts et dettes financières divers

Le poste « emprunts et dettes financières divers » est uniquement composé des dépôts de garantie reçus des locataires. Le remboursement de ces dépôts intervient au départ des locataires

Note 22. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Fournisseurs	2 470	2 287
Factures non parvenues	1 876	818
Total	4 346	3 105

Les « dettes fournisseurs et comptes rattachés » ont une échéance inférieure à 1 an.

Note 23. Dettes fiscales et sociales

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Organismes sociaux	108	72
Personnel - charges à payer	21	4
Sous total "dettes sociales"	129	76
TVA	5 822	5 491
Etat - charges à payer	197	163
Sous total "dettes fiscales"	6 020	5 654
Total	6 149	5 730

Les « dettes fiscales et sociales » ont une échéance inférieure à 1 an.

Note 24. Autres dettes

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Comptes courants "groupe"	2 908	2 956
Comptes de débours	3 570	2 831
Autres	568	788
Total	7 045	6 575

Les « autres dettes » sont exigibles.

Note 25. Produits constatés d'avance

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	18	
Quittancement T1. N+1	17 624	17 893
Total	17 642	17 893

Le produit constaté d'avance de 17,6 M€ correspond aux loyers comptabilisés du 1^{er} trimestre 2019.

V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017
Engagements liés au financement :		
. <u>Engagements donnés :</u>		
- hypothèques	574	593
- privilèges de prêteur de deniers	450	451
- cautions bancaires		26
- covenants : cf note 18		
. <u>Engagements reçus :</u>		
- engagements reçus dans le cadre des financements obtenus et non tirés		8
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés :</u>		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	1	16
- notionnel des swaps	669	714
- travaux restant à engager	12	2
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	3	3

VI. Evénements postérieurs au 31 décembre 2018

Le Conseil d'administration de Terreïs du 12 février 2019 a autorisé la signature d'un protocole relatif à la vente de plusieurs immeubles de placement pour un montant supérieur à leur valeur d'expertise.

Aucun autre événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2018 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

VII. Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2018 est le suivant :

Dénomination	Adresse	Siren
SARL Terreïs Valorisation	29 rue Marbeuf - Paris	491 933 727
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29 rue Marbeuf - Paris	379 789 274
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29 rue Marbeuf - Paris	338 787 435
SCI Les Fleurs de Damrémont	29 rue Marbeuf - Paris	351 818 356
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29 rue Marbeuf - Paris	345 263 404
EURL Terreïs Invest	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023
SARL Terreïs Real Estate	25 rue Marbeuf - Paris	529 674 426
SAS Imodam	29 rue Marbeuf - Paris	408 825 636

Aucun aval ni caution n'a été donné ou reçu au cours de l'exercice.

VIII. Entreprises liées

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	10 842
Créances	
Créances clients	34
Autres créances	4 493
Dettes	
Dettes fournisseurs	990
Autres dettes	2 908
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	0
Eléments d'exploitation	
Produits d'exploitation	227
Honoraires de cessions	-1 446
Honoraires de locations et de gestion	-903
Prestations comptables, juridiques, administratives	-250
Sous location	-36
Eléments financiers	
Produits de participation	1 435
Charges financières	-107
Produits financiers	28

IX. Rémunération des organes de direction et d'administration

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité d'audit de Terreïs.

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

X. Relations avec les parties liées

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

- Transaction effectuées avec les autres sociétés apparentées :

(en K€)	31/12/2018	31/12/2017
Compte de résultat :		
Honoraires		-191
Bilan :		
Autres comptes		6

XI. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en K€)	Deloitte & Associés		Mazars / Sofideec	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Audit :				
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes de TERREÏS	59	54	59	48
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Total	59	54	59	48

XII. Crédit-bail

La société Avenir & Investissement a racheté en date du 23 avril 1999, à effet au 1^{er} avril, un contrat de crédit-bail immobilier concernant un immeuble de locaux commerciaux situé au 32 rue de Cambrai à Paris 19^e arrondissement.

La société Terreïs a repris ce contrat de crédit-bail en fusionnant avec Avenir & Investissement le 10 janvier 2011.

Après renégociation du contrat à effet au 1^{er} janvier 2007, les modalités sont les suivantes :

✓ Date de fin de contrat :	31 décembre 2018
✓ Durée du crédit-bail :	12 ans
✓ Taux d'intérêt :	Euribor 3 mois
✓ Redevances trimestrielles restant à payer au 31/12/2018 :	0
✓ Redevances hors taxes versées en 2018 :	581 K€
✓ Redevance hors taxes du 1 ^{er} trimestre 2019 à titre indicatif :	0
✓ Valeur d'origine des biens pris en crédit-bail :	7 622 K€
✓ Valeur résiduelle :	0 K€