

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 annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

TERREÏS

Société Anonyme
29, rue Marbeuf
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 annuels de la société TERREÏS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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 annuels 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 annuels. 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 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note IV.9. « Immobilisations corporelles » de l'annexe, qui expose les conséquences du

changement de méthode comptable lié aux nouvelles règles de comptabilisation des malis techniques prévues par le règlement de l'ANC n°2015-06.

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 « I.C. Immobilisations corporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la dépréciation des immobilisations corporelles. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre et à nous assurer que l'information donnée dans les notes annexes était appropriée.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

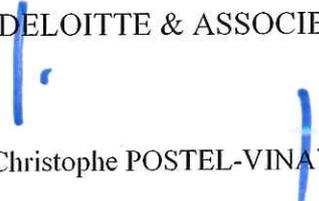
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les 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.

En application de la loi, nous vous signalons que la société n'a pas procédé à la désignation d'un organisme tiers indépendant chargé de la vérification des informations sociales, environnementales et sociétales présentées dans le rapport de gestion, prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce.

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 SOCIAUX

Exercice clos au 31 décembre 2016

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>Instruments financiers</i>	7
J.	<i>Comptabilisation des résultats des SCI</i>	7
K.	<i>Emprunts bancaires</i>	7
II.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	8
III.	NOTES AU COMPTE DE RESULTAT.....	8
IV.	NOTES AU BILAN	11
V.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	21
VI.	EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2016.....	21
VII.	LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	22
VIII.	REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION.....	23
IX.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	23
X.	REMUNERATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	23
XI.	CREDIT-BAIL	24
XII.	ANALYSE COMPARATIVE DES RESULTATS	25

I. COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Production vendue de services	1	78 894	85 071
Chiffre d'affaires net		78 894	85 071
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	1 603	1 283
Autres produits		54	2
Produits d'exploitation		80 550	86 355
Autres achats et charges externes	3	25 108	26 640
Impôts, taxes et versements assimilés		702	1 119
Salaires et traitements	4	273	272
Charges sociales	4	192	154
Dotations aux amortissements sur immobilisations		29 212	31 226
Dotations aux provisions		4 156	12 599
Autres charges		235	854
Charges d'exploitation		59 878	72 864
RESULTAT D'EXPLOITATION		20 672	13 491
Opérations en commun : bénéfice attribué		1 281	1 210
Opérations en commun : perte supportée		0	0
Produits financiers de participations		795	687
Autres intérêts et produits assimilés		103	188
Reprise sur amortissements et provisions financiers			0
Produits financiers		898	875
Intérêts et charges assimilées		31 136	27 049
Dotations financières aux amortissements et provisions	5	1 291	2
Charges financières		32 427	27 051
RESULTAT FINANCIER		-31 529	-26 175
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		-9 576	-11 473
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6	114	417
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6	87 063	58 873
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	6		
Produits exceptionnels		87 177	59 290
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6	25	56
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6	55 010	31 340
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	6		9
Charges exceptionnelles		55 035	31 406
RESULTAT EXCEPTIONNEL		32 142	27 884
Charge d'impôt	7	13	11
BENEFICE OU PERTE		22 553	16 399

II. BILAN

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amortissements	31/12/2016	31/12/2015
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	8	6	6	0	0
Fonds commercial	8			0	11 003
Autres	8	994	853	141	213
Immobilisations corporelles					
Terrains	9	471 339		471 339	450 529
Constructions	9	671 371	146 709	524 662	513 247
Autres	9	25 599	6 545	19 053	17 504
Immobilisations corporelles en cours	9	5 026		5 026	5 528
Immobilisations financières					
Autres participations	10	24 579		24 579	24 576
Autres immobilisations financières	10	404		404	400
ACTIF IMMOBILISE		1 199 318	154 113	1 045 204	1 022 998
Avances et acomptes versés sur commandes				0	0
Créances clients et comptes rattachés	11	23 944	1 552	22 392	6 969
Autres créances	12	4 390		4 390	7 137
Valeurs mobilières de placement	13	2 085	11	2 075	7 465
Disponibilités	14	5 773		5 773	5 976
Charges constatés d'avance	15	1 198		1 198	1 075
ACTIF CIRCULANT		37 391	1 563	35 828	28 622
Primes d'émission d'emprunts à étaler	16	5 997		5 997	4 433
TOTAL GENERAL		1 242 705	155 676	1 087 029	1 056 054
PASSIF (en K€)					
	Notes		31/12/2016	31/12/2015	
Capital	17		76 619	76 619	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17		111 216	110 939	
Ecart de réévaluation	17		11 547	11 547	
Réserve légale	17		7 662	7 624	
Autres réserves	17		155	155	
Report à nouveau	17		52 258	55 557	
Résultat de l'exercice			22 553	16 399	
Provisions réglementées			181	189	
CAPITAUX PROPRES			282 190	279 029	
Provisions pour risques & charges	18		1 735	0	
PROVISIONS			1 735	0	
Dettes					
Emprunts auprès des établissements de crédit	19		748 838	717 325	
Emprunts et dettes financières divers	20		12 594	14 339	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				651	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21		2 648	2 015	
Dettes fiscales et sociales	22		6 880	6 138	
Autres dettes	23		15 009	35 074	
Produits constatés d'avance	24		17 134	1 483	
Total des dettes			803 104	777 025	
TOTAL PASSIF			1 087 029	1 056 054	

III. ANNEXE

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

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.

Les dépréciations des immeubles de placement sont calculées suivant l'évaluation faite par un expert indépendant à la date d'arrêt des comptes. Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'évaluation, une dépréciation est constatée.

En application du règlement ANC 2015-06 du 23 novembre 2015, le mali technique de fusion est comptabilisé en fonction des différentes natures d'actifs sous-jacents et amorti au même rythme.

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.

Les titres de participation correspondant aux sociétés d'attribution font l'objet d'un amortissement dérogatoire selon le même principe que les immeubles de placement.

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 provision pour 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 provision pour 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 et charges : Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges 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 : la part des swaps rendus non efficace du fait des remboursements par anticipation des emprunts liés aux actifs cédés est provisionnée dans les comptes.

I. Instruments financiers

Instruments financiers : La Société utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variables contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs). De cette manière, la Société ne supporte aucun risque de taux.

J. 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 2016 des SCI sont donc inscrits au poste « Opérations en commun » dans le compte de résultat de Terreïs.

K. Emprunts bancaires

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. 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.

II. Evénements significatifs de l'exercice

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 prochaines mois. Elles concernent pour l'essentiel l'immeuble Lebrun à Antony qui a été cédé le 9 janvier 2016, 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 de 95% d'actifs parisiens, de 4% d'actifs en Ile de France et de 1% d'actifs en Province.

III. Notes au compte de résultat

Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	63 574	67 537
Indemnités reçues	257	16
Charges locatives refacturées	15 063	17 517
Total	78 894	85 071

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

<u>Par nature :</u>		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2016	Loyers (en K€)	60 126	3 448	63 574
	En pourcentage	95%	5%	100%
31/12/2015	Loyers (en K€)	63 605	3 932	67 537
	En pourcentage	94%	6%	100%

<u>Par zone géographique :</u>		Paris	Région Parisienne	Province	Total
31/12/2016	Loyers (en K€)	59 835	2 091	1 649	63 575
	En pourcentage	94%	3%	3%	100%
31/12/2015	Loyers (en K€)	56 435	8 794	2 308	67 537
	En pourcentage	84%	13%	3%	100%

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

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Frais d'émission sur emprunts	1 255	385
Reprise sur provisions	228	850
Autres	120	48
Total	1 603	1 283

Note 3. Autres achats et charges externes

Ce compte regroupe :

- les frais généraux (loyers, téléphone ...),
- les charges d'honoraires non refacturables aux locataires,
- les charges locatives supportées et les charges locatives refacturées,
- les prestations comptables, juridiques et financières qui sont sous-traitées.

Note 4. Salaires, traitements et charges sociales

Au 31 décembre 2016, la société Terreïs emploie trois personnes. L'effectif est stable par rapport à l'exercice précédent.

Note 5. Dotation financière aux amortissements et provision

(en K€)	31/12/2016
Provisions sur titres	-8
Provision sur swaps	-1 283
Total des provisions	-1 291

Dans le cadre du programme de cession, la société Terreïs a remboursé par anticipation des emprunts sans procéder à l'annulation des swaps, rendus non efficaces, et provisionnés pour 1 283 K€ au 31 Décembre 2016.

Note 6. Résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Divers	114	417
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations de gestion"</i>	<i>114</i>	<i>417</i>
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	86 992	58 822
Boni sur rachat d'actions propres	71	51
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"</i>	<i>87 063</i>	<i>58 873</i>
Reprise sur provisions pour dépréciation des immeubles de placement	0	0
Reprises des amortissements dérogatoires sur titres	0	0
<i>Sous total "reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges"</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Total des produits exceptionnels	87 177	59 290
Divers	25	56
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"</i>	<i>25</i>	<i>56</i>
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	55 001	31 306
Mali sur rachat d'actions propres	9	34
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"</i>	<i>55 010</i>	<i>31 340</i>
Dotations aux provisions pour dépréciation des immeubles de placements	0	9
Dotations aux amortissements dérogatoires sur titres des sociétés d'attribution	0	0
<i>Sous total "dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions"</i>	<i>0</i>	<i>9</i>
Total des charges exceptionnelles	55 035	31 406
Résultat exceptionnel	32 142	27 884

Note 7. Impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2016
Impôt sur les sociétés (taux : 33,33%)	13
Total	13

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

(en K€)	
Résultat net	22 553
Charge d'impôt comptabilisée	-13
Résultat avant impôt	22 566
Distorsion résultat comptable et résultat fiscal	
Résultat avant impôt	22 566
Taux d'imposition (33,33%)	
Total charge d'impôt théorique	7 522
Quote part du résultat soumis au régime SIIC	-7 257
Autres	-252
Total charge d'impôt réelle	13

IV. Notes au bilan
Note 8. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Diminution	31/12/2016
Logiciels	6			6
<i>Sous total "concessions, brevets €</i>	6	0	0	6
Mali technique fusion EURL 103 ru	1 684		-1 684	0
Mali technique fusion sous groupe	2 452		-2 452	0
Mali technique fusion Friedland	6 867		-6 867	0
<i>Sous total "fonds commercial"</i>	11 003	0	-11 003 *	0
Usufruits	535			535
Crédit bail rue de Cambrai	459			459
Divers	1			1
<i>Sous total "autres"</i>	994	0	0	994
Total valeurs brutes	12 003	0	-11 003	1 000
	31/12/2015	Dotation	Reprise	31/12/2016
Logiciels	-6			-6
<i>Sous total "concessions, brevets €</i>	-6	0	0	-6
Usufruits	-376	-54		-429
Crédit bail rue de Cambrai	-405	-18		-423
Divers	-1			-1
<i>Sous total "autres"</i>	-782	-71	0	-853
Total amortissements	-788	-71	0	-859
Total valeurs nettes	11 216			141

*Réaffectation des malis de fusion ANC n°2015-06 - cf. note 9

Note 9. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2015	Acquisition	Diminution	Poste à poste	31/12/2016
Terrains	427 959	37 706	-18 967		446 698
Frais d'acquisition sur terrains	22 570	3 506	-1 435		24 640
<i>Sous total "terrains"</i>	<i>450 529</i>	<i>41 212</i>	<i>-20 402</i>	<i>0</i>	<i>471 339</i>
Construction	608 398	64 842	-39 510	1 218	634 948
Frais d'acquisition sur constructions	33 006	6 465	-3 050		36 422
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>641 404</i>	<i>71 307</i>	<i>-42 559</i>	<i>1 218</i>	<i>671 370</i>
Agencements sur constructions	22 143		-3 167	6 542	25 519
Divers	80				80
<i>Sous total "autres"</i>	<i>22 223</i>	<i>0</i>	<i>-3 167</i>	<i>6 542</i>	<i>25 599</i>
Travaux en cours	5 527	7 258		-7 760	5 026
<i>Sous total "immobilisations en cours"</i>	<i>5 527</i>	<i>7 258</i>	<i>0</i>	<i>-7 760</i>	<i>5 026</i>
Total valeurs brutes	1 119 684	119 777 *	-66 128	0	1 173 334

	31/12/2015	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2016
Construction	-110 437	-24 791	10 178		-125 050
Frais d'acquisition sur constructions	-5 398	-1 397	650		-6 145
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>-115 835</i>	<i>-26 188</i>	<i>10 827</i>	<i>0</i>	<i>-131 195</i>
Agencements sur constructions	-4 653	-2 311	488		-6 476
Divers	-67	-3			-69
<i>Sous total "autres"</i>	<i>-4 720</i>	<i>-2 314</i>	<i>488</i>	<i>0</i>	<i>-6 546</i>
Total amortissements	-120 554	-28 502	11 315	0	-137 741
Terrains	-3 684	-961	16		-4 629
Construction	-8 639	-2 292	47		-10 884
Total dépréciation	-12 323	-3 253	63	0	-15 513
Total amortissements + dépréciations	-132 877	-31 755	11 378	0	-153 254
Total valeurs nettes	986 807				1 020 080

*Les acquisitions sont composés de la réaffectation des malis techniques de fusions pour 11 003 K€

Au 1^{er} Janvier 2016 en application de l'ANC 2015-06, les malis techniques initialement inscrits en immobilisations incorporelles ont été rattachés aux actifs sous-jacents :

(en K€)	103 rue Réaumur	10, rue de la Paix	17, avenue George V	41 avenue de Friedland	CUMUL
Mali technique fusion	1 684	1 177	1 275	6 867	11 003

Le mali a été affecté en fonction de l'affectation extra comptable d'origine, et selon la ventilation par composant retenue à l'origine, ce qui génère une charge d'amortissement annuelle complémentaire de 290 K€.

Note 10. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2015	Acquisition	Diminution	Poste à poste	31/12/2016
EURL Terreïs Invest	40				40
SAS Terreïs Real Estate	5				5
SAS Terreïs Valorisation	37				37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842				1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	14 555	4			14 558
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
SCI portefeuille C.N.C.	0	1	-1		0
SA Imodam Property	180				180
<i>Sous total "autres participations"</i>	<i>24 576</i>	<i>5</i>	<i>-1</i>	<i>0</i>	<i>24 579</i>
Intérêts courus sur dépôts de garantis	66	5			71
Dépôts sur loyers	166				166
Fonds de roulement	168	14	-15		167
<i>Sous total "autres"</i>	<i>400</i>	<i>19</i>	<i>-15</i>	<i>0</i>	<i>404</i>
Total valeurs brutes	24 976				24 983

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.

Au cours de la période, la société Terreïs a acquis la SCI Portefeuille C.N.C. qui a fait l'objet d'une transmission universelle du patrimoine au 1^{er} Juillet 2016.

Terreïs détient 100% des parts sociales de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun au 31 décembre 2016.

Note 11. Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients ont des échéances inférieures à 1 an.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Créances	6 393	6 418
Quittancement T1.2017	15 398	0
Créances douteuses brutes	2 009	1 664
Factures à établir	143	145
<i>Sous total créances brutes</i>	<i>23 944</i>	<i>8 228</i>
Provisions sur créances douteuses	-1 552	-1 258
Total	22 392	6 969

Au 31/12/16, les loyers du 1^{er} trimestre 2017 ont été quittancés aux locataires pour 16,954 M€ (Cf. PCA). Les créances clients dues à ce titre s'établissent à 15,398 M€.

(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
Provision 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 taxes déduction faite des dépôts de garantie versées par les locataires. La reprise sur provision correspond à la constatation en perte des créances irrécouvrables préalablement provisionnées.

Note 12. Autres créances

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Comptes courants "groupe"	503	2 280
Impôt sur les sociétés		78
Etat - Divers	413	189
Quote part de résultat des SCI	1 281	1 210
Notaire avance acquisition / restitution prix de cession	1 617	3 122
Impact refacturations liées aux locataires	553	230
Autres	23	27
Total	4 390	7 137

Les autres créances ont des échéances inférieures à 1 an.

Note 13. Valeurs mobilières de placement

Actions propres :

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€)	En date de valeur		En date de dénouement	
	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Nombre d'actions	Valeur brute comptable
Actions propres détenues au 31/12/2015	11 352	304	11 157	299
Achats de l'exercice	66 916	2 129	67 052	2 132
Ventes de l'exercice	-58 728	-1 777	-58 679	-1 775
Actions propres détenues au 31/12/2016	19 540	656	19 530	656
Solde espèces		10		13
Total du compte de liquidité		666		669

Autres titres :

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts à terme	1 209	6 854
SICAV	657	305
Contrat de liquidités (espèces)	10	8
Contrat de liquidités (placement)	210	301
Total valeurs brutes	2 085	7 467
SICAV	-11	-2
Total dépréciation	-11	-2
Total valeurs nettes	2 075	7 465

Il est précisé que les dépôts à terme (1.209 K€ au 31/12/2016) ont été déposés sur des comptes de réserves de liquidités nécessaire au maintien des covenants bancaires (cash réserves).

Au 31 décembre 2016, les éléments fongibles de l'actif circulant sont :

(en K€)	Valeur comptable	Valeur vénale	Plus ou moins value latente
Actions propres	656	645	-11
<i>Sous total "SICAV"</i>	<i>656</i>	<i>645</i>	<i>-11</i>
Contrat de liquidités (placement)	210	210	0
Total	866	855	-10

Note 14. Disponibilités

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Disponibilités	5 773	5 969
Intérêts courus à recevoir	0	7
Caisse	0	0
Total	5 774	5 976

Note 15. Charges constatées d'avance

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

(en K€)	Période	31/12/2016	31/12/2015
Redevance crédit bail Cambrai	1er trimestre 2017	139	135
Frais sur actifs à céder	En fonction des cessions	936	692
Autres		122	247
Total		1 198	1 075

Note 16. Frais d'émission d'emprunts à étaler

(en K€)	31/12/2015	Acquisitions	Diminutions	31/12/2016
Frais d'émission des emprunts	4 430	2 203	-1	6 632
Frais d'émission des hypothèques	1 021			1 021
Total valeurs brutes	5 451	2 203	-1	7 653
	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Frais d'émission des emprunts	-1 018	-639		-1 657
Total amortissements	-1 018	-639	0	-1 657
Total valeurs nettes	4 433			5 997

Note 17. 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 31/12/2015	76 619	122 486	7 624	55 712	16 399	181	279 021
Affectation du résultat			38	16 361	-16 399		
Autres variations		277					277
Dividendes (solde 2015)				-9 732			-9 732
Dividendes (acompte 2016)				-9 929			-9 929
Résultat de l'exercice					22 553		22 553
Capitaux propres au 31/12/2016	76 619	122 763	7 662	52 412	22 553	181	282 190

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
31/12/2015 Nombre total d'actions	25 574 750
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 € de valeur nominale chacune, dont 25 158 992 actions ordinaires et 310 758 actions de préférence
- 105 000 actions de préférence 2 de 2€ de valeur nominale chacune.

Note 18. Provisions pour risques et charges

(en K€)	31/12/2015	Dotations	Reprise	31/12/2016
Provision pour retraites	0	10		10
Provision pour risques d'exploitation	0	442		442
Provision sur swaps *	0	1 283		1 283
Total des provisions	0	1 735	0	1 735

* cf. note 5

Note 19. 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€)	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts amortissables à taux fixe	11 524	13 406
Emprunts amortissables à taux variable couvert	519 229	476 750
Emprunt in fine à taux variable couvert	150 000	160 346
Lignes de crédit		20 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme	680 753	670 501
Emprunts amortissables à taux fixe	1 784	2 103
Emprunts amortissables à taux variable couvert	44 213	42 479
Intérêts courus sur emprunts	2 058	2 220
Comptes bancaires ayant un solde débiteur	25	10
Intérêts courus sur comptes bancaires	5	12
Lignes de crédit	20 000	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme	68 085	46 824
Total des dettes financières	748 838	717 325
Intérêts courus sur emprunts	-2 058	-2 220
Comptes bancaires ayant un solde négatif	-25	-10
Intérêts courus sur comptes bancaires	-5	-12
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	746 750	715 083

Tableau de variation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde négatif :

La dette financière brute s'élève à 746 750 K€ au 31 décembre 2016 en hausse de 31 667 K€ par rapport au 31 décembre 2015. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- le financement des acquisitions 2016 pour 70 M€,
- le refinancement des prêts Héron, avenue George V et rue de la Paix pour 41 M€ (remboursement de 41 M€ et souscription pour 82 M€),
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 45,5 M€,
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 33,8 M€.

(en K€)	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Emprunts amortissables à taux fixe	15 509		-2 201	13 308
Emprunts amortissables à taux variable couvert	519 229	152 000	-107 786	563 442
Emprunts in fine à taux variable couvert	160 346		-10 346	150 000
Lignes de crédit	20 000			20 000
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	715 083	152 000	-120 333	746 750

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	13 308	1 784	6 193	5 331
Emprunts amortissables à taux variable couvert	563 442	44 213	180 001	339 228
Emprunts in fine à taux variable couvert	150 000	0	150 000	0
Lignes de crédit	20 000	20 000	0	
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	746 750	65 997	336 194	344 559

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 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 (corrigé 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.

Instruments dérivés :

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2016	Juste valeur 31/12/2015	Variation
Part à moins d'un an	16 556	14 570	1 986
Part à plus d'un an	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	-46
Total des instruments dérivés passifs	60 742	63 292	-2 550

Au 31/12/16, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative à 60,7 M€, pour un notionnel couvert de 737,1 M€.

La juste valeur des instruments financiers, entre fin 2015 et le 31/12/16, diminue de -2,5 M€ (63,3 M€ d'euros au 31/12/15).

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

(en M€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2015	63,3
Tombées d'échéances 2016	-15,9
Annulation du swap Issy-les-Moulineaux	-4,5
Impact net refinancement rue de la Paix et avenue George V	3,0
Financement 2016	1,0
<i>Valorisation des swaps à périmètre constant</i>	<i>46,9</i>
Effet baisse moyenne des taux	13,8
Valorisation des swaps au 31/12/2016	60,7

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

Information sur le risque de fluctuation de valeur des instruments financiers : les instruments dérivés utilisés dans le cadre de la couverture du risque de taux ne sont pas valorisés dans les comptes à leur juste valeur. Cependant, une information sur la valorisation de ces swaps est insérée en annexe ; la variation de cette valeur dans le temps étant susceptible d'avoir un impact significatif – positif ou négatif – si la Société décide de « casser » ces swaps. La valeur estimée des instruments dérivés de taux est directement fonction de leur maturité et des anticipations de taux d'intérêt.

Note 20. 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 21. Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Fournisseurs	2 268	1 795
Factures non parvenues	380	220
Total	2 648	2 015

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

Note 22. Dettes fiscales et sociales

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Organismes sociaux	71	73
Personnel - charges à payer	6	5
Sous total "dettes sociales"	77	78
Impôt de sortie (Exit Tax)	1 107	2 214
Impôt sur les sociétés	2	
TVA	5 574	3 142
Litige fiscal (ex Avenir & Investissement)		254
Etat - charges à payer	120	450
Sous total "dettes fiscales"	6 803	6 059
Total	6 880	6 138

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

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€)	Montan restant à payer au 01/01/2016	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€)	15/12/2017	Total
Total	1 107	1 107

Note 23. Autres dettes

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Comptes courants "groupe"	11 688	10 515
Avance et prêt Ovalto		22 059
Dettes envers les héritiers	266	267
Clients créditeurs	77	77
Autres	2 978	2 157
Total	15 009	35 074

Les « autres dettes » ont une échéance inférieure à 1 an.

Note 24. Produits constatés d'avance

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	179	181
Quittancement T1.2017	16 954	
Franchises restant à quittance		1 302
Total	17 134	1 483

Le produit constaté d'avance de 16,954 M€ correspond aux loyers comptabilisés du 1^{er} trimestre 2017.

V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2016	31/12/2015
Engagements liés à Terreïs :		
. <u>Engagements donnés</u> :		- Néant -
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements fournis par Ovalto au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement de la société 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 18		
. <u>Engagements reçus</u> :		- Néant -
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	0
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	2	7
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	5	2

VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2016

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis la date de clôture qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

VII. Liste des filiales et participations

Le périmètre au 31 décembre 2016 est le suivant :

Dénomination	Adresse	Siren
SAS 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
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29 rue Marbeuf - Paris	451 895 940
EURL Terreïs Invest	29 rue Marbeuf - Paris	501 560 023
SAS 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

(en K€)	Capital	Capitaux propres	Quote part du capital détenu (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres
EURL Terreïs Invest	40	20	100,00%	40	40
SAS Terreïs Real Estate	10	843	51,00%	5	5
SAS Terreïs Valorisation	37	-331	100,00%	37	37
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	15	544	99,90%	1 842	1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	727	2 618	100,00%	14 558	14 558
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2	511	99,00%	2 510	2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	13	361	99,89%	613	613
SCI Les Fleurs de Damrémont	15	1 602	99,90%	4 793	4 793
SAS Imodam Property	270	1 816	60,00%	180	180

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	24 579
Créances	
Autres créances	503
Dettes	
Dettes fournisseurs	1 183
Autres dettes	11 688
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	
	1 281
Éléments d'exploitation	
Charges d'exploitation	2 420
Éléments financiers	
Produits de participation	795
Charges financières	20
Produits financiers	23

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

IX. Relations avec les parties liées

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto Investissement :

Jacky Lorenzetti, Président du Conseil d'Administration de Terreïs, est le Président-Fondateur d'Ovalto Investissement.

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-250	-250
Intérêts financiers sur avance de trésorerie et prêt	-133	-201
Bilan :		
Avance de trésorerie et prêt		-22 059
Fournisseurs et comptes rattachés	-150	-150

X. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly	
	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				
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Sous-total	54 100	54 100	48 000	48 000
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
Total	54 100	54 100	48 000	48 000

XI. 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'intérêts :	Euribor 3 mois
✓ Redevances trimestrielles restant à payer au 31/12/2016 :	8
✓ Redevances hors taxes versées en 2016 :	547 K€
✓ Redevance hors taxes du 1 ^{er} trimestre 2017 à titre indicatif :	139 K€
✓ Valeur d'origine des biens pris en crédit-bail :	7 622 K€
✓ Valeur résiduelle :	0 K€

Les engagements financiers de ce crédit-bail au 31/12/2016 sont détaillés dans le tableau ci-dessous (en fonction de données variables provisoires) :

(en K€)	Montant des redevances des exercices précédents	Montant des redevances payées en 2016	Montant des redevances restant à verser à moins d'un an	Montant des redevances restant à verser à plus d'un an et moins de cinq ans
Crédit bail	11 150	547	556	580
Total	11 150	547	556	580

Le tableau ci-après retrace l'opération de crédit-bail susvisée comme s'il s'agissait d'une acquisition directe d'un immeuble à compter de la conclusion du contrat.

(en K€)	Valeur du bien	Montant des amortissements au début de l'exercice	Dotations de l'exercice (1)	Cumul à la fin de l'exercice	Valeur nette
Terrain	2 668				2 668
Immeuble	4 955	-2 902	-125	-3 027	1 928
Total	7 622				4 596

(1) : Montant théorique sur la base d'une durée moyenne d'utilisation de l'immeuble de 40 ans.

XII. Analyse comparative des résultats

(en K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Loyers bruts	63 574	67 537	-6%
Charges locatives supportées	-2 579	-2 576	0%
Honoraires de gérance et location	-1 580	-1 652	-4%
Total des loyers triple net	59 415	63 309	-6%
Charges de personnel	-440	-443	-1%
Charges externes	-2 306	-2 335	-1%
Impôts et taxes	-746	-1 119	-33%
Dotations aux amortissements et aux provisions	-33 046	-39 904	-17%
Autres produits et charges d'exploitation	-1 435	-1 068	34%
Résultat opérationnel courant	21 442	18 440	16%
Quote part résultat SCI	1 281	1 210	6%
Résultat de cessions d'immeubles de placement	25 584	25 730	-1%
Travaux de remplacements		-2 758	100%
Autres produits et charges opérationnels	-25	-39	-36%
Résultat opérationnel	48 282	42 583	13%
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	802	649	24%
Coût de l'endettement financier	-26 518	-26 822	-1%
Résultat financier	-25 716	-26 173	-2%
Charge d'impôt	-13	-11	
Résultat net	22 553	16 399	38%