

TERREIS

Société Anonyme

29, rue Marbeuf
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

TERREIS

Société Anonyme
29, rue Marbeuf
75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale annuelle de la société TERREIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts constitutifs et votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société TERREIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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.

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.

TERREIS

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 2017 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note I-N de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode de présentation des charges locatives refacturées aux locataires et des taxes foncières et de bureaux.

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.

Evaluation et dépréciation des actifs corporels

Point clé de l'audit

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 1.053k€ soit 95,5% du total du bilan. Elles sont constituées principalement d'immeubles de bureaux situés dans le quartier central des affaires parisien et sont assez homogènes au regard des risques d'évaluation. Il existe aussi quelques immeubles qui peuvent présenter des risques spécifiques dus à leur emplacement ou leur situation locative ou au regard de perspectives de développement.

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.

La note I.C. « Terrains et constructions » de l'annexe aux comptes annuels précise que les dépréciations des immeubles de placement sont calculées suivant l'évaluation faite par un expert indépendant à la date d'arrêté des comptes.

TERREIS

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice qui requiert des jugements importants de la part de la direction de Terreis pour :

- déterminer les hypothèses appropriées, dont les principales concernent les taux d'actualisation ou de capitalisation, les valeurs comparatives de marché, vénales ou locatives, et les avantages particuliers accordés aux locataires,
- puis valider les évaluations ainsi obtenues.

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du poste dans les comptes annuels et du jugement de la direction dans le processus d'évaluation.

Notre réponse

Nous avons examiné le dispositif de contrôle interne mis en place par la direction relatif à l'évaluation des actifs corporels.

Nous avons évalué les compétences, les capacités et l'objectivité de l'expert indépendant, nous avons discuté le périmètre de ses travaux et revu les termes de sa mission afin de déterminer l'existence de sujets susceptibles d'affecter son objectivité ou d'imposer des limites à sa mission.

En présence de la direction, nous avons rencontré l'expert indépendant afin de comprendre et d'évaluer la pertinence de ses estimations, des hypothèses et des méthodologies d'évaluation utilisées en nous concentrant 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 du marché.

Par sondage, nous avons également vérifié l'exactitude des données communiquées par la direction à l'expert indépendant, comme le chiffre d'affaires locatif, les états locatifs, les budgets d'investissement, en obtenant la documentation appropriée afin d'évaluer leur précision, fiabilité et exhaustivité.

Nous avons vérifié que les valeurs de marché étaient au moins égales aux valeurs nettes comptables des immeubles et, dans le cas contraire, nous avons vérifié la correcte comptabilisation de provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux membres de l'assemblée générale annuelle

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

TERREIS

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

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 adressés aux membres de l'assemblée générale annuelle sur la situation financière et les comptes annuels.

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 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 présentée dans le rapport de gestion, prévues par l'article L.225-102-1 du code de commerce.

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.

TERREIS

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société TERREIS dans les statuts constitutifs pour le cabinet Sofideec Baker Tilly et par l'assemblée générale du 14 mai 2013 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Sofideec Baker Tilly était dans la 18^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 5^{ème} année, dont respectivement 12^{ème} et 5^{ème} années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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 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.

TERREIS

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

TERREIS

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

Nous remettons un rapport au comité d'audit 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 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 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 des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 5 avril 2018

Les commissaires aux comptes

Sofideec Baker Tilly



Pierre FAUCON

Deloitte & Associés



Christophe POSTEL-VINAY

SOMMAIRE

I.	COMPTE DE RESULTAT	3
II.	BILAN	4
III.	ANNEXE	5
I.	Règles et méthodes comptables	5
A.	Principes comptables	5
B.	Immobilisations incorporelles	5
C.	Immobilisations corporelles	5
D.	Immobilisations financières	6
E.	Créances clients et comptes rattachés	6
F.	Valeurs mobilières de placement	6
G.	Impôt sur les bénéfices	6
H.	Provisions	7
I.	Instruments financiers	7
J.	Comptabilisation des résultats des SCI	7
K.	Emprunts bancaires	7
L.	Reconnaissance du revenu	7
M.	Estimations et jugements comptables déterminants	7
N.	Changement de méthodes de présentation	7
II.	Evénements significatifs de l'exercice	9
III.	Notes au compte de résultat	11
IV.	Notes au bilan	14
V.	Engagements hors bilan	24
VI.	Evènements postérieurs au 31 décembre 2017	24
VII.	Liste des filiales et participations	25
VIII.	Entreprises liées	26
IX.	Rémunération des organes de direction et d'Administration	26
X.	Relations avec les parties liées	26
XI.	Rémunération des commissaires aux comptes	27
XII.	Crédit-bail	27

I. COMPTE DE RESULTAT

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Production vendue de services	1	69 666	78 894
Chiffre d'affaires net		69 666	78 894
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2	6 531	1 603
Autres produits		1	54
Produits d'exploitation		76 197	80 550
Autres achats et charges externes	3	11 253	25 108
Impôts, taxes et versements assimilés	3	7 075	702
Salaires et traitements	4	275	273
Charges sociales	4	154	192
Dotations aux amortissements sur immobilisations		31 094	29 212
Dotations aux provisions		1 640	4 156
Autres charges		450	235
Charges d'exploitation		51 941	59 878
RESULTAT D'EXPLOITATION		24 256	20 672
Opérations en commun : bénéfice attribué		22 560	1 281
Opérations en commun : perte supportée		0	0
Produits financiers de participations		830	795
Autres intérêts et produits assimilés		501	103
Reprise sur amortissements et provisions financiers		330	
Produits financiers		1 661	898
Intérêts et charges assimilées		40 686	31 136
Dotations financières aux amortissements et provisions	5	1 282	1 291
Charges financières		41 969	32 427
RESULTAT FINANCIER		-40 308	-31 529
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		6 508	-9 576
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6	480	114
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6	44 246	87 063
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges	6		
Produits exceptionnels		44 726	87 177
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6	8	25
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6	22 892	55 010
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	6		
Charges exceptionnelles		22 900	55 035
RESULTAT EXCEPTIONNEL		21 827	32 142
Charge d'impôt	7	14	13
BENEFICE OU PERTE		28 321	22 553

II. BILAN

ACTIF (en K€)	Notes	Montant brut	Amortissements	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	8	6	6	0	0
Autres	8	994	924	70	141
Immobilisations corporelles					
Terrains	9	496 452	4 146	492 306	471 339
Constructions	9	698 755	160 413	538 342	524 662
Autres	9	26 439	8 204	18 235	19 053
Immobilisations corporelles en cours	9	3 725		3 725	5 026
Immobilisations financières					
Autres participations	10	10 393	409	9 984	24 579
Autres immobilisations financières	10	414		414	404
ACTIF IMMOBILISE		1 237 178	174 101	1 063 076	1 045 204
Avances et acomptes versés sur commandes				0	0
Créances clients et comptes rattachés	11	24 924	1 301	23 623	22 392
Autres créances	12	1 840		1 840	4 390
Valeurs mobilières de placement	13	2 180	0	2 179	2 075
Disponibilités	14	2 100		2 100	5 773
Charges constatés d'avance	15	1 576		1 576	1 198
ACTIF CIRCULANT		32 620	1 301	31 318	35 828
Primes d'émission d'emprunts à étaler	16	7 878		7 878	5 997
TOTAL GENERAL		1 277 675	175 403	1 102 272	1 087 029
PASSIF (en K€)					
	Notes			31/12/2017	31/12/2016
Capital	17			76 619	76 619
Primes d'émission, de fusion, d'apport	17			111 216	111 216
Ecart de réévaluation	17			11 547	11 547
Réserve légale	17			7 662	7 662
Autres réserves	17			155	155
Report à nouveau	17			54 387	52 258
Résultat de l'exercice				28 321	22 553
Provisions réglementées				181	181
CAPITAUX PROPRES				290 088	282 190
Provisions pour risques & charges	18			2 572	1 735
PROVISIONS				2 572	1 735
Dettes					
Emprunts auprès des établissements de crédit	19			762 356	748 838
Emprunts et dettes financières divers	20			13 954	12 594
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21			3 105	2 648
Dettes fiscales et sociales	22			5 730	6 880
Autres dettes	23			6 575	15 009
Produits constatés d'avance	24			17 893	17 134
Total des dettes				809 612	803 104
TOTAL PASSIF				1 102 272	1 087 029

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. Néanmoins, un changement de méthodes de présentation des charges locatives est décrit en note 1.N.

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.

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 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 : lorsqu'elle est négative, la part des swaps inefficace 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).

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 2017 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.

L. Reconnaissance du revenu

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés 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 se traduirait par une baisse du résultat.

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

N. Changement de méthodes de présentation

Charges d'immeubles : depuis le 1^{er} Janvier 2017, les charges locatives refacturées sont comptabilisées suivant la méthode des débours dans les autres créances et dettes au bilan de Terreïs. Par ailleurs, les taxes foncières et de bureaux initialement comptabilisées en charges externes, sont enregistrées dans le poste impôts et taxes.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016-retraité
Charges locatives refacturées	5 029	15 063	4 702
Autres achats et charges externes	11 253	25 108	8 956
Impôts et taxes	7 075	702	6 494

II. Evénements significatifs de l'exercice

➤ Activité locative de Terreïs et ses filiales

Dans un marché locatif en progression bien que toujours sélectif, Terreïs a commercialisé environ 12 800 m² de surfaces en 2017.

À noter, en particulier, les opérations suivantes :

- la finalisation de la location après travaux de l'immeuble du 44 rue Copernic, en mai 2017, avec la location de près de 1 800 m² à la société Auditoire ;
- la prise à bail, par Cyrus Conseil, de 1 980 m² dans l'immeuble du 50-52 boulevard Haussmann ;
- la location à divers locataires de 1 700 m² dans l'immeuble 41 rue de Friedland ;
- la location à divers locataires de 1 200 m² dans le 17 avenue George V ;
- la location de près de 1 400 m² dans la Cité Paradis.

Les locations de 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 517 €/m².

Au 31 décembre 2017, la vacance financière (EPRA Vacancy Rate) s'établit à 0,7% contre 4,4% au 31 décembre 2016.

Le siège historique du CNC (Centre national du cinéma et de l'image animée) acquis par Terreïs en juin 2016 et composé de trois immeubles de bureaux d'environ 8 000 m² (10-12 rue de Lubeck, 11 et 32-34 rue Galilée à Paris 8^{ème}) sera entièrement restructuré à l'issue du déménagement du CNC pour son nouveau siège, qui doit intervenir au cours du premier semestre 2018.

Les travaux immobilisés réalisés au cours de l'exercice s'élèvent à 6,4 millions d'euros et concernent principalement des investissements résiduels sur l'immeuble du 44 rue Copernic (1,1 million d'euros) acquis en décembre 2016, ainsi que diverses opérations de revalorisation, ou la rénovation de l'immeuble d'habitation du 43 rue de Lille destiné à la vente (2,8 millions d'euros).

➤ Acquisitions et cessions au cours de l'exercice 2017 de Terreïs et ses filiales

Terreïs a acquis 6 actifs dans Paris pour un total de 76 millions d'euros (droits inclus).

- un immeuble de bureaux de 1 500 m² au 73 rue Ste Anne (2^{ème}) loué ;
- des murs d'hôtel au 15 rue de Montyon (9^{ème}) pour une surface d'environ 800 m², entièrement loués ;
- un ensemble haussmannien de 2 400 m² au 11 rue de Milan (9^{ème}). Sur les 1 300 m² à usage de bureaux, 1 000 m² (hôtel particulier style « Second Empire ») feront l'objet de travaux de rénovation. L'ensemble est déjà entièrement loué ;
- un 1er étage de bureaux de 200 m² situé au 76-78 avenue des Champs Elysées, 59 rue de Ponthieu (8^{ème}), entièrement loué ;
- un immeuble mixte de 2 300 m² au 5 avenue de Messine (8^{ème}), entièrement loué ;
- une boutique de 48 m² au 10 rue de la Paix (2^{ème}) louée.

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'arbitrage en cédant pour 11 millions d'euros d'actifs tertiaires en Ile-de-France et en province, et 33 millions d'euros d'actifs résidentiels pour une valeur nette comptable de 22,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, 15,5 millions d'euros de promesses supplémentaires pour une valeur nette comptable de 3,9 millions d'euros étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent des appartements situés au 43 rue de Lille (Paris 7^{ème}) et 11 rue Margueritte (Paris 17^{ème}).

➤ Evolution de la valeur du patrimoine de Terreïs et ses filiales

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

Le patrimoine consolidé de Terreïs est évalué à 2,090 milliards d'euros en valeur de marché hors droits au 31 décembre 2017, en progression de 7,5 % sur un an (1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016), conséquence d'une nouvelle compression des taux de rendement constatée sur le marché immobilier parisien au cours de l'exercice 2017 et de la très bonne tenue des valeurs locatives du patrimoine.

S'agissant du tertiaire parisien (90% du patrimoine en valeur), la valeur moyenne au m² s'établit à 13 160 euros hors droits et le rendement locatif moyen du patrimoine est de 3,5 % au 31 décembre 2017, contre 3,8 % au 31 décembre 2016. Le rendement locatif moyen s'entend du rapport entre les loyers annualisés contractuels des actifs occupés (+) la valeur locative de marché des actifs vacants, sur la valeur du patrimoine hors droits.

Le patrimoine tertiaire est concentré sur Paris, notamment dans le Quartier Central des Affaires, à hauteur de 90 %. Il est majoritairement constitué d'immeubles de bureaux (84 %) et de commerces/hôtel (16 %). L'habitation ne représente aujourd'hui que 7 % des actifs immobiliers de Terreïs (16 600 m²), principalement localisée dans les 7^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 15^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris.

➤ **Refinancement de la dette corporate Natixis à hauteur de 100 millions d'euros**

Profitant des taux bas, la Société a refinancé, pour 100 millions d'euros, la dette corporate d'une durée moyenne résiduelle de 3 ans, souscrite auprès de NATIXIS en 2013, pour la porter à 15 ans.

Ce refinancement a entraîné le paiement d'une soulte d'annulation des swaps de 2,3 millions d'euros.

➤ **Renouvellement d'une ligne de crédit de 20 millions d'euros**

Le 31 juillet 2017, Terreïs a renouvelé une ligne de crédit de 20 millions d'euros auprès de BNP PARIBAS pour une durée de trois ans.

III. Notes au compte de résultat
Note 1. Production vendue de services

Ce poste se détaille de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	64 174	63 574
Indemnités reçues	464	257
Charges locatives refacturées	5 029	15 063
Total	69 666	78 894

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

Par nature :		Bureaux / Commerces	Habitations	Total
31/12/2017	Loyers (en K€)	61 233	2 941	64 174
	En pourcentage	95%	5%	100%
31/12/2016	Loyers (en K€)	60 126	3 448	63 574
	En pourcentage	95%	5%	100%

Par zone géographique :		Paris	Région Parisienne	Province	Total
31/12/2017	Loyers (en K€)	62 780	418	977	64 174
	En pourcentage	98%	1%	2%	100%
31/12/2016	Loyers (en K€)	59 835	2 090	1 649	63 574
	En pourcentage	94%	3%	3%	100%

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Frais d'émission sur emprunts	3 124	1 255
Reprise sur provisions des immeubles	2 592	63
Reprise sur provisions des créances clients	452	165
Reprise sur provisions des litiges	250	0
Autres	113	120
Total	6 531	1 603

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

Autres achats et charges externes	31/12/2017	31/12/2016
Charges locatives refacturées		10 360
Charges locatives supportées	1 675	1 298
Taxes foncières et taxes sur les bureaux		5 792
<i>Sous total "charges d'immeubles"</i>	<i>1 675</i>	<i>17 450</i>
Honoraires de commercialisation	1 647	1 947
Honoraires de gestion et locations	1 647	1 580
Honoraires autres	1 015	1 040
<i>Sous total "honoraires"</i>	<i>4 308</i>	<i>4 567</i>
Prestations comptables, adm et juridiques	251	250
Crédit bail (rue de Cambrai)	559	547
Locations immobilières	157	98
Entretiens	782	508
Assurances	52	102
Missions et réceptions	150	138
Frais sur emprunts	3 124	1 255
Autres frais bancaires	95	129
Autres	99	63
<i>Sous total "autres"</i>	<i>5 270</i>	<i>3 092</i>
Total	11 253	25 108
<i>Retraitement de charges externes 2016 selon présentation 2017</i>		<i>-16 152</i>
Total comparable	11 253	8 956
Impôts et taxes	31/12/2017	31/12/2016
Taxes foncières et taxes sur les bureaux	5 883	6
<i>Sous total "charges d'immeubles"</i>	<i>5 883</i>	<i>6</i>
Contribution économique territoriale	410	352
TVA non récupérable	395	287
Taxe d'aménagement	291	
Autres	95	56
<i>Sous total "autres"</i>	<i>1 193</i>	<i>696</i>
Total	7 075	702
<i>Retraitement des impôts et taxes 2016 selon présentation 2017</i>		<i>5 792</i>
Total comparable	7 075	6 494

Note 4. Salaires, traitements et charges sociales

Au 31 décembre 2017, la société Terreïs emploie trois personnes. L'effectif est stable par rapport à l'exercice précédent.

Note 5. Dotation financière aux amortissements et provisions

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Provisions sur titres	-409	-8
Provisions sur swaps	-873	-1 283
Total des provisions	-1 282	-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 inefficaces, et provisionnés pour 1,8 million d'euros au 31 décembre 2017.

Note 6. Résultat exceptionnel

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Produit de cessions des immeubles de placement cédés	44 136	86 992
Boni sur rachat d'actions propres	110	71
<i>Sous total "produits exceptionnels sur opérations en capital"</i>	44 246	87 063
Divers	480	114
Total des produits exceptionnels	44 726	87 177
Divers	8	25
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations de gestion"</i>	8	25
Valeur nette comptable des immeubles de placement cédés	22 877	55 001
Mali sur rachat d'actions propres	14	9
<i>Sous total "charges exceptionnelles sur opérations en capital"</i>	22 892	55 010
Total des charges exceptionnelles	22 900	55 035
Résultat exceptionnel	21 827	32 142

Note 7. Impôt sur les bénéfices

(en K€)	31/12/2017
Impôt sur les sociétés (taux : 33,33%)	14
Total	14

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

(en K€)	Résultat	Impôts sur les sociétés (33,33%)
Résultat net	28 321	
Charge d'impôt comptabilisée	-14	
Résultat avant impôt	28 335	-9 444
Taxe sur les bureaux non déductibles	1 895	-632
Variation dépréciation sur immeubles	-1 686	562
Variation des provisions non déductibles (provisions sur titres de participations)	1 282	-427
Charges financières non déductibles (rabot fiscal)	6 938	-2 313
Exonérations liées au régime SIIC	-35 945	11 981
Autres	-779	260
Total	41	-14

IV. Notes au bilan

Note 8. Immobilisations incorporelles

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Logiciels	6			6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	6	0	0	6
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	1 000	0	0	1 000
	31/12/2016	Dotation	Reprise	31/12/2017
Logiciels	-6			-6
<i>Sous total "concessions, brevets et droits similaires"</i>	-6	0	0	-6
Usufruits	-429	-54		-483
Crédit bail rue de Cambrai	-423	-18		-441
Divers	-1			-1
<i>Sous total "autres"</i>	-853	-71	0	-924
Total amortissements	-859	-71	0	-930
Total valeurs nettes	141			70

Note 9. Immobilisations corporelles

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2017
Terrains	446 698	31 397	-8 827		469 268
Frais d'acquisition sur terrains	24 640	2 857	-313		27 184
<i>Sous total "terrains"</i>	<i>471 339</i>	<i>34 254</i>	<i>-9 141</i>	<i>0</i>	<i>496 452</i>
Construction	634 948	38 462	-17 286	3 066	659 190
Frais d'acquisition sur constructions	36 422	3 579	-437		39 564
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>671 370</i>	<i>42 041</i>	<i>-17 723</i>	<i>3 066</i>	<i>698 755</i>
Agencements sur constructions	25 519		-3 819	4 635	26 335
Divers	80	23			103
<i>Sous total "autres"</i>	<i>25 599</i>	<i>23</i>	<i>-3 819</i>	<i>4 635</i>	<i>26 439</i>
Travaux en cours	5 026	6 501		-7 802	3 725
<i>Sous total "immobilisations en cours"</i>	<i>5 026</i>	<i>6 501</i>	<i>0</i>	<i>-7 802</i>	<i>3 725</i>
Total valeurs brutes *	1 173 334	82 819	-30 682	-101	1 225 370

	31/12/2016	Dotation	Reprise	Poste à poste	31/12/2017
Construction	-125 050	-25 104	6 917		-143 237
Frais d'acquisition sur constructions	-6 145	-1 476	127		-7 494
<i>Sous total "constructions"</i>	<i>-131 195</i>	<i>-26 580</i>	<i>7 044</i>	<i>0</i>	<i>-150 731</i>
Agencements sur constructions	-6 476	-2 483	829		-8 130
Divers	-69	-4			-74
<i>Sous total "autres"</i>	<i>-6 546</i>	<i>-2 488</i>	<i>829</i>	<i>0</i>	<i>-8 204</i>
Total amortissements	-137 741	-29 067	7 873	0	-158 935
Terrains	-4 629	-227	709		-4 146
Construction	-10 884	-680	1 883		-9 681
Total dépréciation	-15 513	-906	2 592	0	-13 827
Total amortissements + dépréciations	-153 254	-29 973	10 465	0	-172 762
Total valeurs nettes	1 020 080				1 052 608

* Reclassement en autres créances en 2017, pour 101 milliers d'euros

Note 10. Immobilisations financières

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Immobilisations financières brutes	24 983	390	-14 567	10 806
	31/12/2016	Dotation	Reprise	31/12/2017
Provision sur créances douteuses	0	-409		-409
Créances clients douteuses nettes	24 983			10 398

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Poste à poste	31/12/2017
EURL Terreïs Invest	40				40
SARL Terreïs Real Estate	5				5
SARL Terreïs Valorisation	37	371			408
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 842				1 842
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	14 558		-14 558		0
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
SA Imodam Property	180				180
<i>Sous total "autres participations"</i>	<i>24 579</i>	<i>371</i>	<i>-14 558</i>	<i>0</i>	<i>10 392</i>
Intérêts courus sur dépôts de garantis	71	5			76
Dépôts sur loyers	166	4			169
Fonds de roulement	167	10	-8		169
<i>Sous total "autres"</i>	<i>404</i>	<i>19</i>	<i>-8</i>	<i>0</i>	<i>414</i>
Total valeurs brutes	24 983				10 806

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.

Au cours de l'exercice, la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun a fait l'objet d'une transmission universelle de son patrimoine au bénéfice de Terreïs entraînant une charge financière de 12,4 millions d'euros.

Note 11. Créances clients et comptes rattachés

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Créances	770	718
Franchises de loyers	6 572	5 675
Quittancement T1. N+1	15 905	15 398
Créances douteuses brutes	1 552	2 009
Factures à établir	125	143
<i>Sous total créances brutes</i>	<i>24 924</i>	<i>23 944</i>
Provisions sur créances douteuses	-1 301	-1 552
Total	23 623	22 392

Au 31 décembre 2017, les loyers du 1^{er} trimestre 2018 ont été quittancés aux locataires pour 17,9 millions d'euros (Cf. PCA). Les créances clients dues à ce titre s'établissent à 15,9 millions d'euros.

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances	770	770		
Franchises de loyers	6 572	1 632	4 940	
Quittancement T1. N+1	15 905	15 905		
Créances douteuses brutes	1 552	1 552		
Factures à établir	125	125		
Total des créances brutes	24 924	19 984	4 940	0

Les créances douteuses sont provisionnées entre 50% à 100% de leur valeur hors taxe déduction faite des dépôts de garantie versés par les locataires. La reprise sur provision correspond à la constatation en perte des créances irrécouvrables préalablement provisionnées.

Note 12. Autres créances

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Comptes courants "groupe"	176	503
Etat - Divers	146	413
Quote part de résultat des SCI	510	1 281
Notaire avance acquisition / restitution prix de cession	929	1 617
Impact refacturations liées aux locataires	56	553
Autres	22	23
Total	1 840	4 390

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 31/12/2016	19 540	656	19 530	656
Achats de l'exercice	66 558	2 619	66 652	2 620
Ventes de l'exercice	-77 903	-2 933	-76 804	-2 886
Actions propres détenues au 31/12/2017	8 195	341	9 378	391
Solde espèces		629		579
Total du compte de liquidité		970		970

Autres titres :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts à terme	1 209	1 209	6 854
Actions propres	341	657	305
Contrat de liquidités (espèces et placements)	629	219	8
Autres actions	1		
Total valeurs brutes	2 180	2 085	7 467
SICAV	0	-11	-2
Total dépréciation	0	-11	-2
Total valeurs nettes	2 179	2 075	7 465

Il est précisé que les dépôts à terme (1,2 million d'euros au 31 décembre 2017) ont été déposés sur des comptes de réserves de liquidités nécessaire au maintien des covenants bancaires (cash réserves).

Au 31 décembre 2017, les éléments fongibles de l'actif circulant sont :

(en K€)	Valeur comptable	Valeur vénale	Plus ou moins value latente
Actions propres	341	401	60
<i>Sous total "actions propres"</i>	<i>341</i>	<i>401</i>	<i>60</i>
Contrat de liquidités (placement)	558	558	0
Total	899	960	60

Note 14. Disponibilités

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Disponibilités	2 098	5 773
Intérêts courus à recevoir	2	0
Caisse	0	0
Total	2 100	5 773

Note 15. Charges constatées d'avance

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

(en K€)	Période	31/12/2017	31/12/2016
Redevance crédit bail Cambrai	1er trimestre 2018	143	139
Frais sur actifs à céder	En fonction des cessions	1 247	936
Autres		185	122
Total		1 576	1 198

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

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminutions	31/12/2017
Frais d'émission des emprunts	6 632	3 124		9 757
Frais d'émission des hypothèques	1 021	332		1 353
Total valeurs brutes	7 653	3 456	0	11 109
	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Frais d'émission des emprunts	-1 657	-1 575		-3 232
Total amortissements	-1 657	-1 575	0	-3 232
Total valeurs nettes	5 997			7 878

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 31/12/2016	76 619	122 763	7 662	52 412	22 553	181	282 190
Affectation du résultat				22 553	-22 553		
Autres variations							
Dividendes (solde 2016)				-10 239			-10 239
Dividendes (acompte 2017)				-10 184			-10 184
Résultat de l'exercice					28 321		28 321
Capitaux propres au 31/12/2017	76 619	122 763	7 662	54 541	28 321	181	290 088

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
31/12/2017 Nombre total d'actions	25 574 750

Le capital social au 31 décembre 2017 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 susceptibles d'être converties fin 2018 en 210.000 actions ordinaires.

Note 18. Provisions pour risques et charges

(en K€)	31/12/2016	Dotation	Reprise	31/12/2017
Provision pour retraites	10			10
Provision pour risques d'exploitation	442	533	-250	726
Provision sur swaps	1 283	554		1 837
Total des provisions	1 735	1 087	-250	2 572

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€)	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts amortissables à taux fixe	19 043	11 524
Emprunts amortissables à taux variable couvert	601 489	519 229
Emprunt in fine à taux variable couvert	50 000	150 000
Emprunt in fine à taux fixe	24 900	
Lignes de crédit	20 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à long terme	715 432	680 753
Emprunts amortissables à taux fixe	1 209	1 784
Emprunts amortissables à taux variable couvert	43 903	44 213
Intérêts courus sur emprunts	1 812	2 058
Comptes bancaires ayant un solde débiteur		25
Intérêts courus sur comptes bancaires		5
Lignes de crédit		20 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à court terme	46 923	68 085
Total des dettes financières	762 356	748 838
Intérêts courus sur emprunts	-1 812	-2 058
Comptes bancaires ayant un solde négatif		-25
Intérêts courus sur comptes bancaires		-5
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	760 544	746 750

La dette financière brute s'élève à 762,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 en hausse de 13,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- le financement des acquisitions 2017 pour 34 millions d'euros,
- la constatation du prêt in fine Crédit Foncier lié à la fusion de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun pour 25 millions d'euros
- le refinancement des prêts Natixis, Haussmann, Marbeuf dégageant un excédent de 5 millions d'euros,
- le remboursement anticipé du prêt Saint-Lazare pour 4 millions d'euros,
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 45 millions d'euros,
- le remboursement anticipé lié aux cessions pour 2 millions d'euros.

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Emprunts amortissables à taux fixe	13 308	12 000	-5 056	20 252
Emprunts amortissables à taux variable couvert	563 442	202 182	-120 232	645 392
Emprunts in fine à taux variable couvert	150 000		-100 000	50 000
Emprunts in fine à taux fixe	0	24 900		24 900
Lignes de crédit	20 000	20 000	-20 000	20 000
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	746 750	259 082	-245 288	760 544

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	20 252	1 209	6 090	12 953
Emprunts amortissables à taux variable couvert	645 392	43 903	223 837	377 652
Emprunts in fine à taux variable couvert	50 000	0	50 000	0
Emprunts in fine à taux fixe	24 900	0	0	24 900
Lignes de crédit	20 000	0	20 000	0
Total des emprunts auprès des établissements de crédit hors intérêts courus et comptes bancaires ayant un solde débiteur	760 544	45 112	299 926	415 506

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 2017, l'ensemble des covenants financiers est respecté :

Le ratio LTV consolidé (Loan To value : Endettement net / Patrimoine réévalué hors droit) ressort à 36% au 31 décembre 2017 (contre 39% en 2016). Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires.

Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrige des amortissements) ressort à 2,22 sur l'exercice 2017

Le ratio consolidé de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio – DSCR) par les loyers et produits de cessions d'immeubles de placement ressort à 2,15, au-dessus du niveau minimum exigé par les banques.

Instruments dérivés :

Variation des instruments dérivés :

(en K€)	Juste valeur 31/12/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation
Part à moins d'un an	13 521	16 556	-3 036
Part à plus d'un an	30 180	43 034	-12 854
<i>Sous total</i>	<i>43 701</i>	<i>59 591</i>	<i>-15 890</i>
Coupons courus	956	1 151	-195
Total des instruments dérivés passifs	44 657	60 742	-16 085

(en K€)	Juste valeur avec hypothèse baisse de taux de 0,5%	Juste valeur retenue au 31/12/2017	Juste valeur avec hypothèse hausse de taux de 0,5%
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	80 959	44 657	37 705

Au 31 décembre 2017, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative à 44,6 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 713,8 millions d'euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/16 et le 31/12/17 diminue de 16,1 millions d'euros (60,7 millions d'euros au 31/12/2016) y compris coupons courus.

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

(en K€)	
Valorisation des swaps au 31/12/2016	60 742
Tombées d'échéance en 2017	-15 433
Impact net du refinancement (180 M€)	1 406
Nouveaux financements	1 090
Valorisation des swaps à taux constant	47 805
Effet hausse moyenne des taux	-3 148
Valorisation des swaps au 31/12/2017	44 657

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 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€)	31/12/2017	31/12/2016
Fournisseurs	2 287	2 268
Factures non parvenues	818	380
Total	3 105	2 648

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

Note 22. Dettes fiscales et sociales

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Organismes sociaux	72	71
Personnel - charges à payer	4	6
Sous total "dettes sociales"	76	77
Impôt de sortie (Exit Tax)		1 107
Impôt sur les sociétés		2
TVA	5 491	5 574
Etat - charges à payer	163	120
Sous total "dettes fiscales"	5 654	6 803
Total	5 730	6 880

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 31/12/2017 :

(en K€)	Montant restant à payer au 01/01/2017	Montant des options réalisées au cours de l'exercice	Montant payé au cours de l'exercice	Montant restant à payer au 31/12/2017
Total	1 107		-1 107	0

Note 23. Autres dettes

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Comptes courants "groupe"	2 956	11 688
Comptes de débours	2 831	2 532
Autres	788	789
Total	6 575	15 009

La variation des comptes courants « groupe » est liée à la fusion de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun. Les « autres dettes » sont exigibles.

Note 24. Produits constatés d'avance

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers		179
Quittancement T1, N+1	17 893	16 954
Total	17 893	17 134

Le produit constaté d'avance de 17,9 M€ correspond aux loyers comptabilisés du 1^{er} trimestre 2018.

V. Engagements hors bilan

(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
Engagements liés à Terreïs :		
. Engagements donnés :		
	- Néant -	
. Engagements reçus :		
- 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)	26	48
Engagements liés au financement :		
. Engagements donnés :		
- hypothèques	593	346
- privilèges de prêteur de deniers	451	546
- cautions bancaires	26	81
- covenants : cf note 18		
. Engagements reçus :		
- engagements reçus dans le cadre des financements obtenus et non tirés	8	0
Engagements liés aux activités opérationnelles :		
. Engagements donnés :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	0
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	16	2
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	3	5

VI. Evènements postérieurs au 31 décembre 2017

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 2017 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.

(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	21	100,00%	40	40
SARL Terreïs Real Estate	10	948	51,00%	5	5
SARL Terreïs Valorisation	37	-11	100,00%	408	-1
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	15	541	99,90%	1 842	1 842
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2	445	99,00%	2 510	2 510
SCI du 29 Taitbout Immobilier	13	345	99,89%	613	613
SCI Les Fleurs de Damrémont	15	1 604	99,90%	4 793	4 793
SAS Imodam Property	270	1 786	60,00%	180	180

VIII. Entreprises liées

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	10 806
Créances	
Créances clients	55 484
Autres créances	176
Dettes	
Dettes fournisseurs	1 456
Autres dettes	2 956
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreïs	510
Éléments d'exploitation	
Produits d'exploitation	242
Honoraires de cessions	1 336
Honoraires de locations et de gestion	56
Prestations comptables, juridiques, administratives	250
Sous location	36
Éléments financiers	
Produits de participation	830
Charges financières	151
Produits financiers	41
Engagements hors bilan	
Engagement fournis par Ovalto (nantissement de titres financiers et compte à terme)	26 000

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€)	31/12/2017	31/12/2016
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€)	31/12/2017	31/12/2016
Compte de résultat :		
Honoraires	-191	
Bilan :		
Autres comptes	6	

XI. Rémunération des commissaires aux comptes

(montant HT en €)	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Audit :				
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes de Terreïs	54 100	54 100	48 000	48 000
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes				
Total	54 100	54 100	48 000	48 000

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'intérêts :	Euribor 3 mois
✓ Redevances trimestrielles restant à payer au 31/12/2017 :	8
✓ Redevances hors taxes versées en 2017 :	565 K€
✓ Redevance hors taxes du 1 ^{er} trimestre 2018 à titre indicatif :	143 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 31/12/2017 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 2017	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	Montant des redevances restant à verser à plus de cinq ans	Valeur résiduelle à verser en fin de contrat
Crédit bail	11 697	565	580			
Total	11 697	565	580	0	0	0

Le tableau ci-après retraite 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	-3 027	-125	-3 152	1 803
Total	7 622				4 471

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