

## **TERREIS**

Société Anonyme

29 rue Marbeuf  
75008 PARIS

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2017

## **TERREIS**

Société Anonyme

29 rue Marbeuf  
75008 PARIS

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés*" 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<sup>er</sup> 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.

### **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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

### ***Evaluation à la juste valeur des immeubles de placement***

#### *Point-clé de l'audit*

Les immeubles de placement et actifs non courants destinés à être cédés figurent au bilan, selon la méthode du coût amorti, pour une valeur nette de 1,06 milliards d'euros. Ces mêmes actifs ont une juste valeur de 2,09 milliards d'euros. Ceci représente un écart de 1,03 milliard d'euros, soit près de 4 fois le montant total des capitaux propres consolidés.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminante dans le calcul de l'actif net réévalué (ANR). L'ANR est un indicateur de performance considéré comme important et repris comme mesure de performance par la société et son management.

La note 11 « Immeubles de placement » et la note 25 « Actif net réévalué par action » de l'annexe aux états financiers consolidés précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertise indépendante afin, respectivement, de constater les éventuelles dépréciations et de calculer l'actif net réévalué (ANR).

Le poids des immeubles de placement dans les états financiers et dans le calcul de l'ANR, et l'importance des jugements exercés par la direction 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,

## TERREIS

- puis valider les évaluations ainsi obtenues,

conduisent à retenir l'évaluation des immeubles de placement comme un point-clé de l'audit.

Ces immeubles sont essentiellement 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.

### Notre réponse

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

Nous avons évalué les compétences, 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 fait appel à nos experts internes afin d'évaluer les modèles mis en œuvre et les principales hypothèses utilisées et de comparer les données utilisées à celles du marché et aux particularités de l'entité.

### **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

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

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

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<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 5<sup>ème</sup> année, dont respectivement 12<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> 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 consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

#### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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

## TERREIS

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 consolidés 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 consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

## TERREIS

- et, concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### **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 consolidés 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.	ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE .....	3
I.	Compte de résultat consolidé .....	3
II.	Autres éléments du résultat global .....	4
II.	BILAN CONSOLIDE .....	5
III.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE .....	6
IV.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....	7
V.	ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....	8
I.	Evénements significatifs de la période .....	8
II.	Principes comptables .....	10
A.	Textes appliqués .....	10
B.	Regroupement d'entreprises .....	10
C.	Définition de l'activité courante du groupe .....	11
D.	Estimations et jugements comptables déterminants .....	11
III.	Périmètre et méthodes de consolidation .....	12
IV.	Notes au compte de résultat consolidé .....	13
V.	Notes au bilan consolidé .....	17
VI.	Notes au tableau de flux de trésorerie .....	29
VII.	Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels .....	31
VIII.	Evénements postérieurs au 31 décembre 2017 .....	32
IX.	Parties liées et entreprises liées .....	33
X.	Rémunération des commissaires aux comptes .....	34

## I. ETATS DE RESULTAT CONSOLIDE

### I. *Compte de résultat consolidé*

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>Loyers bruts</b>	<b>1</b>	<b>64 760</b>	<b>66 715</b>
Autres prestations		2 496	2 097
Charges locatives supportées	<b>2</b>	-2 541	-2 471
Honoraires de gérance et location		-779	-695
<b>Total des loyers</b>		<b>63 936</b>	<b>65 646</b>
Charges de personnel	<b>3</b>	-2 275	-2 157
Charges externes	<b>4</b>	-2 290	-2 361
Impôts et taxes		-1 237	-802
Dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations		-29 982	-30 534
Autres produits et charges d'exploitation	<b>5</b>	-349	-45
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>27 802</b>	<b>29 748</b>
Résultat de cessions d'immeubles de placement	<b>6</b>	34 001	31 603
Dépréciations des immeubles de placement		1 686	-3 190
Résultat sur ventes d'actifs court terme		-31	242
Autres produits et charges opérationnels		34	170
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>63 491</b>	<b>58 574</b>
Coût de l'endettement financier net		-26 084	-27 978
Autres produits et charges financiers		-4 726	-6 543
<b>Résultat financier</b>	<b>7</b>	<b>-30 810</b>	<b>-34 520</b>
Charge d'impôt	<b>8</b>	-841	-813
<b>Résultat net</b>		<b>31 841</b>	<b>23 240</b>
Part du groupe	<b>9</b>	31 146	22 586
Intérêts minoritaires		695	654
Résultat net par action		1,22 €	0,88 €
Résultat net dilué par action		1,21 €	0,88 €

**II. Autres éléments du résultat global**

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>Résultat net</b>		<b>31 841</b>	<b>23 240</b>
Eléments de résultat affectés en capitaux propres :			
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture	21	16 444	3 787
Sous total des autres éléments qui peuvent être reclassés ultérieurement au résultat net		16 444	3 787
Sous total des autres éléments qui ne peuvent pas être reclassés ultérieurement au résultat net			
<b>Résultat global</b>		<b>48 284</b>	<b>27 027</b>
Intérêts minoritaires		695	654

## II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles	10	136	227
Immeubles de placement	11	1 055 374	1 016 289
Travaux en cours sur immeubles de placement	12	3 725	5 026
Autres actifs non courants	13	1 811	1 787
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 061 046</b>	<b>1 023 330</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Stocks	14	75	121
Clients et comptes rattachés	15	23 640	22 921
Autres actifs courants	16	4 927	5 625
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	5 134	7 797
Actifs non courants destinés à être cédés	18	3 951	40 026
<b>Total actifs courants</b>		<b>37 727</b>	<b>76 491</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 098 773</b>	<b>1 099 820</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (en K€)</b>			
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital émis		76 619	76 619
Primes et réserves		142 439	123 438
Titres en auto-contrôle	19	-341	-656
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>31 146</b>	<b>22 586</b>
Intérêts minoritaires		1 179	1 138
<b>Total des capitaux propres</b>	25	<b>251 042</b>	<b>223 125</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Emprunts non courants	20	708 846	701 651
Instruments dérivés non courants	21	30 180	43 034
Provisions	22	753	495
<b>Total passifs non courants</b>		<b>739 779</b>	<b>745 181</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 933	1 564
Dépôts reçus		14 141	13 427
Emprunts courants	20	46 730	67 936
Instruments dérivés courants	21	14 477	17 708
Exit Tax (part courante)	23	0	1 107
Autres passifs courants	24	30 672	29 776
<b>Total passifs courants</b>		<b>107 953</b>	<b>131 518</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		<b>1 098 773</b>	<b>1 099 820</b>

### III. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en K€)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé		31 841	23 240
Dotation nette aux amortissements et provisions	26	29 885	34 412
Gains et pertes latentes liés aux variations de juste valeur	7	850	112
Plus et moins-values sur actifs cédés net d'impôt sur les bénéfices	27	-35 226	-32 422
<b>Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>28</b>	<b>27 351</b>	<b>25 342</b>
Coût de l'endettement financier net	7	26 084	27 978
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	8	841	813
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>54 276</b>	<b>54 133</b>
Impôts versés		-783	-747
Variation du besoin en fonds de roulement	29	-5 058	-1 200
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)</b>		<b>48 434</b>	<b>52 185</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	30	-82 796	-109 333
Encaissements liés aux actifs cédés	6	88 136	86 992
Variation des prêts et avances consenties sur promesses	16	1 601	1 505
Variation des équivalents de trésorerie non disponibles	13	0	5 946
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissements (B)</b>		<b>6 941</b>	<b>-14 889</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital			277
Achats et ventes d'actions propres	19	410	-352
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-20 424	-19 661
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-654	-619
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	20	34 182	152 000
Remboursements d'emprunts (1)	20	-44 952	-44 591
Intérêts financiers nets versés	7	-26 084	-27 978
Autres flux liés aux opérations de financement	31	-517	-98 339
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)</b>		<b>-58 039</b>	<b>-39 263</b>
<b>Variation de la trésorerie (D) = (A) + (B) + (C)</b>		<b>-2 663</b>	<b>-1 967</b>
Trésorerie d'ouverture		7 797	9 765
Trésorerie de clôture		5 134	7 797
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 134	7 797
<b>Trésorerie</b>	<b>20</b>	<b>5 134</b>	<b>7 797</b>

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

#### IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en K€)	Capital	Primes et réserves	Auto contrôle	Résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2015</b>	<b>76 619</b>	<b>122 764</b>	<b>-304</b>	<b>16 095</b>	<b>215 175</b>	<b>1 103</b>	<b>216 278</b>
Résultat net				22 586	22 586	654	23 240
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		3 787			3 787		3 787
<b>Résultat global</b>		<b>3 787</b>		<b>22 586</b>	<b>26 373</b>	<b>654</b>	<b>27 027</b>
Dividendes (solde 2015)				-9 732	-9 732	-619	-10 351
Dividendes (acompte 2016)		-9 929			-9 929		-9 929
Affectation du résultat 31/12/2015		6 363		-6 363			
Titres en auto contrôle		62	-352		-290		-290
Autres		392			392		392
<b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>	<b>76 619</b>	<b>123 438</b>	<b>-656</b>	<b>22 586</b>	<b>221 987</b>	<b>1 138</b>	<b>223 125</b>
Résultat net				31 146	31 146	695	31 841
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		16 444			16 444		16 444
<b>Résultat global</b>		<b>16 444</b>		<b>31 146</b>	<b>47 589</b>	<b>695</b>	<b>48 284</b>
Dividendes (solde 2016)				-10 239	-10 239	-654	-10 893
Dividendes (acompte 2017)		-10 184			-10 184		-10 184
Affectation du résultat 31/12/2016		12 347		-12 347			
Lissage des swap restructurés		296			296		296
Titres en auto contrôle		96	315		410		410
Autres		4			4		4
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>76 619</b>	<b>142 439</b>	<b>-341</b>	<b>31 146</b>	<b>249 863</b>	<b>1 179</b>	<b>251 042</b>

## V. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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

### I. *Evénements significatifs de la période*

#### ➤ **Activité locative**

Dans un marché locatif en progression bien que toujours sélectif, Terreïs a commercialisé environ 12 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> à la société Auditoire ;
- la prise à bail, par Cyrus Conseil, de 1 980 m<sup>2</sup> dans l'immeuble du 50-52 boulevard Haussmann ;
- la location à divers locataires de 1 700 m<sup>2</sup> dans l'immeuble 41 rue de Friedland ;
- la location à divers locataires de 1 200 m<sup>2</sup> dans le 17 avenue George V ;
- la location de près de 1 400 m<sup>2</sup> dans la Cité Paradis.

Les locations de 2017 font ressortir, en moyenne, un loyer facial de bureau de 517 €/m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2017, la vacance financière du tertiaire parisien (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 m<sup>2</sup> (10-12 rue de Lubeck, 11 et 32-34 rue Galilée à Paris 8<sup>ème</sup>) 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**

Terreïs a acquis 6 actifs dans Paris pour un total de 76 millions d'euros (droits inclus) pour un rendement moyen attendu de 4,9%.

- un immeuble de bureaux de 1 500 m<sup>2</sup> au 73 rue Ste Anne (2<sup>ème</sup>) loué ;
- des murs d'hôtel au 15 rue de Montyon (9<sup>ème</sup>) pour une surface d'environ 800 m<sup>2</sup>, entièrement loués ;
- un ensemble haussmannien de 2 400 m<sup>2</sup> au 11 rue de Milan (9<sup>ème</sup>). Sur les 1 300 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, 1 000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> situé au 76-78 avenue des Champs Elysées, 59 rue de Ponthieu (8<sup>ème</sup>), entièrement loué ;
- un immeuble mixte de 2 300 m<sup>2</sup> au 5 avenue de Messine (8<sup>ème</sup>), entièrement loué ;
- une boutique de 48 m<sup>2</sup> au 10 rue de la Paix (2<sup>ème</sup>) louée.

Terreïs a poursuivi sa stratégie d'arbitrage en cédant pour 55 millions d'euros d'actifs tertiaires en Ile-de-France et en province, et 33 millions d'euros d'actifs résidentiels.

Au 31 décembre 2017, 15,5 millions d'euros de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent des appartements situés au 43 rue de Lille (Paris 7<sup>ème</sup>) et 11 rue Margueritte (Paris 17<sup>ème</sup>).

#### ➤ **Evolution de la valeur du patrimoine**

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), principalement localisée dans les 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> 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.

## II. Principes comptables

### A. Textes appliqués

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 sont établis selon les normes et principes du référentiel IFRS, sur la base du coût historique, à l'exception de certains actifs / passifs financiers évalués à leur juste valeur lorsque cela est requis par les IFRS ; ils sont présentés comparativement avec les états au 31 décembre 2016.

En application du règlement européen 1126/2008 du 3 novembre 2008 sur les normes comptables internationales, les comptes consolidés au 31 décembre 2017 du groupe Terreïs ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS publié par l'IASB tel qu'adopté par l'Union européenne et applicable à cette date.

Le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union européenne comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (SIC et IFRIC).

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016 à l'exception des nouvelles normes, amendements de normes et interprétations de normes en vigueur au sein de l'Union Européenne au 31 décembre 2017 et d'application obligatoire à cette date.

➤ **Textes publiés par l'IASB, adoptés par l'Union Européenne, et d'application obligatoire au 31 Décembre sont les suivants :**

- Amendement à la norme IAS 7 « Etats des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir » : l'amendement est destiné à clarifier la présentation et les informations dans les états financiers. Il est posé comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers de faire le lien entre les flux de trésorerie provenant des activités de financement et les variations de dette au bilan.

➤ **Textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne ou d'application facultative et non appliqués au 31 décembre 2017, sont les suivantes :**

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : la norme décrit un modèle unique pour la comptabilisation des produits en provenance de contrats conclus avec des clients. Selon le principe de base de la norme, l'entité doit comptabiliser les produits des activités ordinaires de manière à présenter les transferts de biens ou de services correspondant à la contrepartie que l'entité s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La norme s'applique aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le Groupe a effectué une évaluation de l'impact de l'application d'IFRS 15 dans les comptes. Les produits issus de contrats conclus avec des clients relèvent quasi exclusivement d'IAS 17 et n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 ; les autres revenus représentent une part marginale des revenus locatifs, et leur comptabilisation s'effectue conformément à IFRS 15. Par conséquent, l'application de la nouvelle norme n'aura pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

- IFRS 9 « Instruments financiers » redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation des actifs financiers, fondé sur les pertes attendues, le traitement de la comptabilité de couverture, et celui de la renégociation de la dette. IFRS 9 sera en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'analyse des incidences pour le Groupe est en cours. Aucun impact significatif n'a été identifié pour le moment.
- IFRS 16 « Contrats de location » : La norme impose la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan des preneurs. Côté bailleur, il n'y a pas de changement. Elle entrera en vigueur en janvier 2019, sans impact significatif pour le Groupe.

### B. Regroupement d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3 révisée. Lors de la première consolidation d'une entité pour laquelle le groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. La différence éventuelle entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est portée en compte de résultat, sauf dans l'hypothèse où l'activité de l'entreprise permettrait de justifier l'existence d'un écart d'acquisition positif qui serait inscrit à l'actif et évalué à son coût. Les sociétés acquises par le Groupe ont pour principale activité la détention et l'exploitation de biens immobiliers ; au travers l'acquisition des titres de ces sociétés,

le Groupe procède en réalité à l'acquisition de biens immobiliers. La juste valeur des immeubles lors de l'entrée dans le périmètre est déterminée en général par référence au prix d'acquisition des titres duquel est déduite ou ajoutée la juste valeur des autres actifs ou passifs acquis. En conséquence, aucun écart d'acquisition positif ou négatif n'est constaté en principe au bilan lors de l'entrée dans le périmètre des sociétés acquises. Les frais d'acquisition engagés dans le cadre des regroupements d'entreprises sont comptabilisés en charges.

#### **C. Définition de l'activité courante du groupe**

---

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

#### **D. Estimations et jugements comptables déterminants**

---

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

### III. Périètre et méthodes de consolidation

Le périètre au 31 décembre 2017 se présente de la manière telle que décrite ci-dessous :

Dénomination	Date entrée périètre	Activité	Siren	% intérêt n	% intérêt n-1	Méthode de consolidation (1)
SARL Terreïs Valorisation	20/09/2006	Marchand de biens	491 933 727	100%	100%	IG
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	Location d'immeubles	379 789 274	100%	100%	IG
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	Location d'immeubles	338 787 435	100%	100%	IG
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	Location d'immeubles	351 818 356	100%	100%	IG
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	29/09/2006	Location d'immeubles	345 263 404	100%	100%	IG
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	Location d'immeubles	451 895 940	0%	100%	NC
EURL Terreïs Invest	18/12/2007	Location d'immeubles	501 560 023	100%	100%	IG
SARL Terreïs Real Estate	01/01/2011	Commercialisation	529 674 426	51%	51%	IG
SAS Imodam	31/12/2013	Gestion immobilière	408 825 635	60%	60%	IG

(1) : IG : Intégration globale

La SCI des 11 à 15 avenue LEBRUN a fait l'objet d'une transmission à titre universel de son patrimoine au profit de la société Terreïs en 2017.

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

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

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation.

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

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

#### IV. Notes au compte de résultat consolidé

##### Note 1. Loyers bruts

###### ❖ Principes comptables :

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

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

###### ❖ Données liées à l'activité :

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

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

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

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

Sur l'ensemble de l'année 2017, les loyers s'établissent à 64,8 millions d'euros en baisse de 2,0 millions d'euros par rapport à 2016. Les Loyers issus des actifs stratégiques de bureaux et commerces à Paris représentent 93% du total des loyers (contre 85% en 2016).

Cette variation s'explique principalement par la cession des actifs tertiaire non stratégiques (Ile de France et Province) et de l'habitation pour un montant global de - 4,6 millions d'euros. A l'inverse, les acquisitions (+1,9 million d'euros), l'indexation positive (+0,8 million d'euros ; 0,5%) et la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation ont contribué à la progression des loyers de bureaux et commerces à Paris de +6% (+3,5 millions d'euros et +3% à périmètre constant (+1,6 million d'euros)).

Le taux de vacances EPRA calculé sur la base des expertises au 31/12/2017 ressort à 0,7% sur les actifs stratégiques (vs 2,8% au 30/06/2017 et 4,4% au 31/12/2016). Sur l'ensemble du patrimoine, il s'établit à 2,7% (vs 6,8% au 31/12/2016).

(en K€)	Loyers 2016	Acquisitions	Cessions	Indexation	Gestion locative (1)	Loyers 2017	Variation	Périmètre constant
Paris	56 993	1 911	-34	293	1 350	60 513	3 520 6%	1 643 3%
<i>en % du total des loyers</i>	85%					93%		
Ile de France	4 738		-3 790	2	-506	444	-4 294 -91%	-504 -11%
Province	1 502		-585		-59	858	-644 -43%	-59 -4%
<b>Total bureaux et commerces</b>	<b>63 233</b>	<b>1 911</b>	<b>-4 409</b>	<b>295</b>	<b>785</b>	<b>61 815</b>	<b>-1 418 -2%</b>	<b>1 080 2%</b>
<b>Total habitations</b>	<b>3 481</b>	<b>19</b>	<b>-218</b>	<b>24</b>	<b>-362</b>	<b>2 944</b>	<b>-537 -15%</b>	<b>-338 -10%</b>
<b>Total</b>	<b>66 714</b>	<b>1 930</b>	<b>-4 627</b>	<b>319</b>	<b>423</b>	<b>64 759</b>	<b>-1 955 -3%</b>	<b>742 1%</b>

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

**Note 2. Charges locatives supportées**

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

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

Ces charges ont évolué de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) + (B)
Charges locatives	5 466	-7 325	-1 859	4 292	-6 375	-2 083
Entretien et réparations	448	-1 130	-683	0	-389	-389
<b>Sous-total</b>	<b>5 913</b>	<b>-8 455</b>	<b>-2 541</b>	<b>4 292</b>	<b>-6 763</b>	<b>-2 471</b>

Remarque : Depuis le 1<sup>er</sup> 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 ».

**Note 3. Charges de personnel**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Salaires bruts	-1 550	-1 459
Charges sociales	-725	-697
<b>Total</b>	<b>-2 275</b>	<b>-2 157</b>

L'effectif du groupe ressort à 24 personnes (équivalent temps plein) au 31 décembre 2017 contre 23 personnes au 31 décembre 2016.

**Note 4. Charges externes**

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Frais généraux	-862	-839
Honoraires	-1 041	-1 097
Prestations comptables, juridiques et financières	-288	-295
Jetons de présence	-100	-130
<b>Total</b>	<b>-2 290</b>	<b>-2 361</b>

**Note 5. Autres produits et charges d'exploitation**

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Perte sur créances irrécouvrables	-348	-51
Autres	-1	7
<b>Total</b>	<b>-349</b>	<b>-45</b>

**Note 6. Résultat de cessions d'immeubles de placement**

Le résultat de cession d'immeubles de placement est lié aux arbitrages sur le patrimoine d'habitation et à la cession d'une partie du patrimoine de bureaux / commerces situé en province.

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Habitations	Bureaux / Commerces	Total	Habitations	Bureaux / Commerces	Total
Prix de cession	32 116	56 020	88 136	32 773	54 219	86 992
Valeur nette comptable (1)	-12 883	-39 996	-52 879	-13 562	-41 251	-54 812
Charges liées aux cessions	-552	-703	-1 256	-168	-408	-576
<b>Total net</b>	<b>18 681</b>	<b>15 320</b>	<b>34 001</b>	<b>19 043</b>	<b>12 560</b>	<b>31 603</b>

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

(en K€)	Cessions 2017			Cessions 2016		
	Immeubles de placement (Cf. : note 11)	Actifs non courants destinés à être cédés (Cf. : note 18)	Total	Immeubles de placement (Cf. : note 11)	Actifs non courants destinés à être cédés (Cf. : note 18)	Total
Valeur brute	-15 668	-50 125	-65 794	-63 163	-2 965	-66 128
Amortissement	2 815	10 100	12 915	10 667	648	11 315
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>-12 854</b>	<b>-40 026</b>	<b>-52 879</b>	<b>-52 495</b>	<b>-2 317</b>	<b>-54 812</b>

#### **Note 7. Résultat financier**

Le résultat financier se présente de la manière suivante :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	499	84
Charge d'intérêts	-26 583	-28 062
<i>Cout de l'endettement financier net</i>	<i>-26 084</i>	<i>-27 978</i>
Etalement des frais d'émission des emprunts et des frais sur hypothèques	-1 593	-688
Charges financières sur rupture de swap	-2 282	-4 461
Résultat sur juste valeur (1)	-850	-1 395
<i>Autres produits et charges financiers</i>	<i>-4 726</i>	<i>-6 543</i>
<b>Total</b>	<b>-30 810</b>	<b>-34 520</b>

(1) Décomposition du résultat sur juste valeur :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Lissage des soultes	-296	-112
Variation part inefficace (Cf. : Note 21 : Instruments dérivés)	-554	-1 283
<b>Total</b>	<b>-850</b>	<b>-1 395</b>

#### **Note 8. Impôt sur les sociétés**

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

##### ❖ Régime fiscal pour les SIIC :

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

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

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

Depuis son entrée dans le régime SIIC en 2017, le groupe Terreïs a décaissé 48,8 millions d'euros au titre de l'Exit Tax.

❖ **Régime de droit commun :**

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

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

(en K€)		31/12/2017
Résultat consolidé net	<b>A</b>	31 841
Charge d'impôt comptabilisée	<b>B</b>	-841
<b>Résultat consolidé avant impôt</b>	<b>A - B = C</b>	<b>32 682</b>
Taux d'imposition théorique	<b>D</b>	33,33%
<b>Total charge d'impôt théorique</b>	<b>- C x D = E</b>	<b>-10 893</b>
	<i>Base</i>	<i>Taux d'impôt</i>
Charges financières non déductibles (rabot fiscal)	-6 938	33,33%
Taxe sur les bureaux non déductibles	-1 871	33,33%
Dépréciations non déductibles - Prépondérance immobilière	1 686	33,33%
Exonération sur activités éligibles au régime SIIC	35 945	33,33%
Réintégrations et déductions diverses	1 338	33,33%
<b>Cumul des retraitements fiscaux</b>	<b>F</b>	<b>10 052</b>
<b>Total charge d'impôt réelle</b>	<b>E + F = G</b>	<b>-841</b>

**Note 9. Résultat net par action**

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

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé part du Groupe	31 146	22 586
Résultat net par action	1,22 €	0,88 €
Résultat net dilué par action	1,21 €	0,88 €

	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'actions ordinaires	25 161 785	25 157 613
Nombre d'actions de préférence 1	307 965	312 137
Nombre d'actions de préférence 2	105 000	105 000
<b>Nombre d'actions</b>	<b>25 574 750</b>	<b>25 574 750</b>
Nombre d'actions ordinaires auto détenues	8 195	19 540
<b>Nombre d'actions net d'auto contrôle</b>	<b>25 566 555</b>	<b>25 555 210</b>
Nombre d'actions ordinaires potentielles issues de la conversion des actions de préférence 2	210 000	210 000
<b>Nombre d'actions net d'auto contrôle et dilué</b>	<b>25 671 555</b>	<b>25 660 210</b>

## V. Notes au bilan consolidé

### Note 10. Immobilisations incorporelles

#### ❖ Principes :

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

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

#### ❖ Tableau de variation :

(en K€)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Autres	31/12/2017
Usufruits temporaires	535				535
Autres (1)	668	3	30	17	718
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 203</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>1 253</b>
	31/12/2016	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2017
Amortissement usufruits temporaires	-429	-54			-483
Autres (1)	-546	-67	-21		-634
<b>Total amortissements</b>	<b>-975</b>	<b>-120</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>-1 116</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>227</b>				<b>136</b>

(1) : Incluant au 31/12/2017, une indemnisation sur rachat d'un contrat de crédit-bail représentant une valeur nette comptable de 18 K€ ;

### Note 11. Immeubles de placement

#### ❖ Principes :

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

#### Coût d'entrée des immeubles de placement :

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des 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 entre :

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

### Amortissements :

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

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

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

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

### Dépréciations :

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

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

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

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

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

### ❖ Tableau de variation :

(en K€)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Autres (1)	31/12/2017
Immeubles de placement	1 172 017	76 295	-15 668	1 805	1 234 448
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 172 017</b>	<b>76 295</b>	<b>-15 668</b>	<b>1 805</b>	<b>1 234 448</b>
	31/12/2016	Dotations	Reprises	Autres	31/12/2017
Amortissement des immeubles	-140 214	-29 440	2 815	1 592	-165 247
Dépr. Immeubles de placement	-15 514	-14	1 700		-13 828
<b>Total amortissements et provisions</b>	<b>-155 727</b>	<b>-29 454</b>	<b>4 514</b>	<b>1 592</b>	<b>-179 075</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>1 016 289</b>			<b>3 397</b>	<b>1 055 374</b>

(1) Détail du poste "Autres" =

	Valeurs brutes	Amortissements & provisions	Valeurs nettes
Recl. actifs sous promesse (Cf. : Note n° 18)	-5 542	1 592	-3 951
Travaux de remplacement	-505		-505
Activation travaux en cours (Cf. : Note n°12)	7 701		7 701
Autres	152		152
<b>Total</b>	<b>1 805</b>	<b>1 592</b>	<b>3 397</b>

### **Note 12. Travaux en cours sur immeubles de placement**

#### ❖ Principes :

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

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

❖ **Tableau de variation :**

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Immobilisations terminées et activées	Autres	31/12/2017
Travaux en cours sur immeubles de placement	5 026	6 501	-7 701	-102	3 725
<b>Total</b>	<b>5 026</b>	<b>6 501</b>	<b>-7 701</b>	<b>-102</b>	<b>3 725</b>

**Note 13. Autres actifs non courants**

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

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts sur loyers et fonds de roulement	433	423
Equivalents de trésorerie non disponibles	1 209	1 209
Autres	169	156
<b>Total</b>	<b>1 811</b>	<b>1 787</b>

**Note 14. Stocks**

❖ **Principes :**

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

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

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

❖ **Détail :**

Les stocks sont uniquement composés d'un lot d'habitation non vendu de l'activité de marchand de biens. Au cours de l'exercice, ce lot a fait l'objet d'une dépréciation.

(en K€)	Année d'acquisition	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017
Clermont Ferrand - Rue des Gras	2007	121			121
<b>Valeur brute</b>		<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
Dépréciation des stocks		0	-46		-46
<b>Valeur nette</b>		<b>121</b>	<b>-46</b>	<b>0</b>	<b>75</b>

**Note 15. Clients et comptes rattachés**

❖ **Principes :**

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

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

❖ **Evolution des créances clients :**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients	16 751	16 201
Franchises sur loyers	6 639	6 263
Créances douteuses brutes	1 552	2 009
Dépréciation sur créances douteuses	-1 301	-1 552
<b>Total</b>	<b>23 640</b>	<b>22 921</b>

(en K€)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Créances douteuses brutes	2 009	160	-617	1 552
	<b>31/12/2016</b>	<b>Dotation</b>	<b>Reprise</b>	<b>31/12/2017</b>
Dépréciation sur créances douteuses	-1 552	-201	452	-1 301
<b>Créances clients douteuses nettes</b>	<b>457</b>			<b>251</b>

❖ **Echéancier des créances clients :**

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients	16 751	16 751		
Franchises sur loyers	6 639	1 699	4 940	
Créances douteuses brutes	1 552	1 552		
Dépréciation sur créances douteuses	-1 301	-1 301		
<b>Total</b>	<b>23 640</b>	<b>18 700</b>	<b>4 940</b>	<b>0</b>

❖ **Risque de contrepartie :**

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

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

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

**Note 16. Autres actifs courants**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Charges constatées d'avance	1 661	1 226
Avances versées aux notaires	17	1 617
Trésorerie mandants hors groupe	1 272	1 706
Autres comptes débiteurs	1 978	1 075
<b>Total</b>	<b>4 927</b>	<b>5 625</b>

**Note 17. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

**Note 18. Actifs non courants destinés à être cédés**

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

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

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

A la clôture de l'exercice, ce poste correspond aux immeubles de placement pour lesquels une promesse de vente a été signée avant le 31 décembre 2017 mais dont la date de cession est prévue sur le premier semestre 2018.

Au 31 décembre 2017, le montant des promesses s'élève en prix de cession à 15,5 millions d'euros pour une valeur nette comptable de 3,9 millions d'euros dont vous trouverez la répartition ci-dessous :

(en K€)	31/12/2016	Promesses signées sur 2017 et non actées	Promesses signées en 2016 et actées en 2017	31/12/2017
Habitations	3 422	3 561	-3 422	3 561
Bureaux / Commerces	36 603	389	-36 603	389
<b>Total</b>	<b>40 026</b>	<b>3 951</b>	<b>-40 026</b>	<b>3 951</b>

**Note 19. Actions ordinaires et actions auto-détenues**

Le nombre d'actions émises par la société a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions
<b>31/12/2005</b> Capital initial	2 500
Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
<b>29/09/2006</b> Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
Augmentation de capital : introduction en bourse	1 423 517
<b>22/12/2006</b> Conversion des ORA	2 815 315
Fusion avec Avenir Investissement et DAB Expansion =	
<b>10/01/2011</b> Actions de préférence (reprise)	
Augmentation de capital = apports immeubles Avenir Investissement	8 880 549
<b>18/02/2011</b> Augmentation de capital	8 375 326
<b>13/05/2012</b> Actions gratuites	132 182
<b>30/06/2014</b> Actions de préférence 2	210 000
Conversion actions de préférence 2	-105 000
<b>10/03/2015</b> Augmentation de capital suite à conversion	210 000
<b>31/12/2017</b> Nombre total d'actions	<b>25 574 750</b>

Le capital social au 31 décembre 2017 est fixé à 76.619.250 euros et est divisé en :

- 25.469.750 actions de 3 euros de valeur nominale chacune, dont 25.163.549 actions ordinaires et 306.201 actions de préférence ;
- 105.000 actions de préférence 2 de 2 euros de valeur nominale chacune susceptibles d'être converties fin 2018 en 210.000 actions ordinaires.

Un contrat de liquidité a été signé avec la société de Bourse EXANE BNP PARIBAS. Les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

(en K€)		Nombre d'actions	Valeur comptable	Plus ou moins valeurs réalisées	Total
<b>Actions propres détenues au 31/12/2016</b>	<b>A</b>	<b>19 540</b>	<b>656</b>		
Achats sur la période		66 558	2 619		
Ventes sur la période		-77 903	-2 933	96	
<b>Actions propres détenues au 31/12/2017</b>	<b>B</b>	<b>8 195</b>	<b>341</b>		
<b>Solde espèces</b>	<b>C</b>		<b>629</b>		
<b>Total</b>	<b>A + B = D</b>		<b>969</b>		
<b>Variation de période sur actions propres détenues</b>	<b>A - B = E</b>		<b>315</b>		

**Note 20. Endettement net**

❖ **Principes :**

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

❖ **Décomposition de l'endettement net :**

L'endettement net de la Société atteint 749,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 760,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 et représente 36 % de la valeur du patrimoine.

Le taux moyen de la dette de Terreïs continue à s'améliorer à 3,38 % contre 3,65 % en 2016.

La dette financière brute s'établit à 762,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 (contre 773,8 millions d'euros à fin 2016) et a évolué principalement de la manière suivante :

- + 34 millions d'euros de nouveaux financements liés aux acquisitions ;
- - 1,5 million d'euros de remboursements anticipés liés aux cessions ;
- - 45 millions d'euros de tombées d'échéance d'emprunt.

❖ **Tableau de variation des emprunts bancaires et lignes de crédit :**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts bancaires	697 201	707 608
Crédit bail	0	574
Lignes de crédit	20 000	
Frais d'émission des emprunts nets	-8 355	-6 530
<b>Emprunts (part non courante)</b>	<b>708 846</b>	<b>701 651</b>
Emprunts bancaires	45 297	46 178
Crédit bail	574	551
Intérêts courus sur emprunts	859	1 207
Lignes de crédit	0	20 000
<b>Emprunts (part courante)</b>	<b>46 730</b>	<b>67 936</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>755 576</b>	<b>769 587</b>
<i>dont emprunts bancaires et lignes de crédit</i>	<i>762 498</i>	<i>773 785</i>
<i>crédit bail</i>	<i>574</i>	<i>1 125</i>
<i>autres</i>	<i>-7 496</i>	<i>-5 323</i>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie (courant et non courant)</b>	<b>-6 343</b>	<b>-9 006</b>
<b>Endettement net</b>	<b>749 233</b>	<b>760 581</b>

❖ **Tableau de variation :**

(en K€)	31/12/2016	Encaissements liés aux nouveaux emprunts	Remboursements d'emprunts	Remboursement d'emprunt par anticipation	Impact refinancements	31/12/2017
Emprunts bancaires	753 785	34 182	-44 952	-1 507	990	742 498
Lignes de crédit	20 000					20 000
<b>Total emprunts bancaires et lignes de crédit</b>	<b>773 785</b>	<b>34 182</b>	<b>-44 952</b>	<b>-1 507</b>	<b>990</b>	<b>762 498</b>

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

(en K€)	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts bancaires	742 498	45 297	280 923	416 278
Lignes de crédit	20 000	0	20 000	0
<b>Total emprunts bancaires et lignes de crédit</b>	<b>762 498</b>	<b>45 297</b>	<b>300 923</b>	<b>416 278</b>

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Trésorerie et équivalents de trésorerie disponibles	5 134	7 797
Trésorerie et équivalents de trésorerie non disponibles	1 209	1 209
<b>Total</b>	<b>6 343</b>	<b>9 006</b>

❖ **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 consolidés 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 inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans les contrats bancaires (généralement, le niveau requis doit être inférieur à 55 %) ;
- Le ratio consolidé de couverture du service de la dette (Debt Service Coverage Ratio – DSCR) par les loyers et produits de cessions d'immeubles de placement ressort à 215 % au-dessus du niveau minimum exigé par les banques. (généralement, le niveau requis doit être supérieur à 110 %) ;
- Le ratio consolidé de couverture des intérêts (Interest Coverage Ratio – ICR) par le résultat opérationnel courant (corrige des amortissements) ressort à 222 % sur l'exercice 2017 (généralement, le niveau requis doit être supérieur à 200 %).

**Note 21. Instruments dérivés**

❖ **Principes :**

**Instruments dérivés et comptabilité de couverture** : Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies (norme IAS 39).

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

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

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

❖ **Tableau de variation et impacts dans les comptes :**

(en K€)	Juste valeur 31/12/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation de juste valeur	dont comptabilisé	
				en capitaux propres	en résultat
Swaps de taux payeur taux fixe / receveur taux variable Euribor 3 mois	44 657	60 742	-16 085	-16 639	554
<b>Total des instruments dérivés passifs</b>	<b>44 657</b>	<b>60 742</b>			
dont part efficace	41 864	58 308	-16 444	-16 444	
dont part inefficace	1 837	1 283	554		554
dont intérêts courus non échus	956	1 151	-195	-195	
<hr/>					
(en K€)			Juste valeur 31/12/2017	Juste valeur 31/12/2016	Variation
Part courante			13 521	16 556	-3 036
Part non courante			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
<b>Total</b>			<b>44 657</b>	<b>60 742</b>	<b>-16 085</b>

Au 31 décembre 2017, les instruments financiers (swaps) ont une valorisation négative de 44,7 millions d'euros, pour un notionnel couvert de 713,8 millions d'euros.

La juste valeur des instruments financiers, entre le 31/12/2016 et le 31/12/2017 diminue de 16,1 millions d'euros (60,7 millions d'euros au 31/12/2016).

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

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

❖ **Hiérarchie des justes valeurs au 31 décembre 2017 :**

Seuls les instruments dérivés de couverture sont comptabilisés à la juste valeur au 31/12/2017 et valorisés par un expert indépendant selon un modèle relevant du niveau 2 tel que défini par la norme IFRS 13 (Instruments financiers dont l'évaluation fait appel à l'utilisation de techniques de valorisation reposant sur des paramètres observables).

**Note 22. Provisions**

❖ **Provision pour risques et charges :**

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

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

(en K€)	31/12/2016	Dotations	Reprises de l'exercice		31/12/2017
			utilisées	non utilisées	
Provisions pour risques clients	-442	-533	250		-726
Provision pour avantages accordés aux salariés	-27				-27
Autres provisions	-26		26		0
<b>Total des provisions pour risques et charges</b>	<b>-495</b>	<b>-533</b>	<b>276</b>		<b>-753</b>

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

Une provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés est inscrite au passif. Compte tenu de leur montant non significatif à l'échelle du Groupe, les variations de période sont intégralement comptabilisées en résultat dans un poste de charge de personnel.

**Note 23. Impôt de sortie (« Exit Tax »)**

L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 19% sur les plus-values latentes existantes à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt est payable par quart le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes. Le 15 décembre 2017, la société Terreis a versé sa dernière échéance d'Exit Tax s'élevant à 1,1 million d'euros.

**Note 24. Autres passifs courant**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fiscales et sociales	6 322	6 605
Comptes mandants gérance et copropriété	2 754	2 775
Provisions sur charges locatives	2 831	2 552
Autres dettes	864	711
Produits constatés d'avance	17 901	17 134
<b>Total</b>	<b>30 672</b>	<b>29 776</b>

**Note 25. Actif Net Réévalué par action**

Il est procédé deux fois par an à une évaluation par un expert indépendant de l'ensemble du patrimoine. Ces expertises ont lieu lors de la situation semestrielle au 30 juin et lors de la clôture annuelle au 31 décembre de chaque année et sont menées par BNP Paribas Real Estate.

❖ **Méthodologie d'expertise :**

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

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

Les règles d'évaluation décrites par la norme IFRS 13 ont été respectées. Selon les critères de cette norme, Terreïs a retenu une classification en niveau 3 des paramètres retenus dans l'estimation de la juste valeur (au moins une composante significative de la juste valeur s'appuie sur les données non observables).

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

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

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

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

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

1) la capitalisation du revenu locatif :

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

Locaux loués :

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

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

Locaux vacants :

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

2) la méthode par comparaison directe :

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

❖ Résultats de l'expertise :

Le patrimoine de Terreïs s'établit à 2,090 milliards d'euros au 31 décembre 2017 (y compris le stock d'actif court terme), contre 1,944 milliard d'euros au 31 décembre 2016.

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

(en K€)	31/12/2017			31/12/2016		
	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B	Juste valeur A	Valeur consolidée B	Ecart A-B
Immeubles de placement (1)	2 074 663	1 065 738	1 008 925	1 884 691	1 027 578	857 113
Actifs non courant destinés à être cédés	15 541	3 951	11 591	59 264	40 026	19 238
Stocks d'actifs court terme	75	75		121	121	
<b>Total</b>	<b>2 090 279</b>	<b>1 069 763</b>	<b>1 020 516</b>	<b>1 944 076</b>	<b>1 067 726</b>	<b>876 351</b>

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

La compression des taux sur l'offre de bureaux et commerces parisiens s'est poursuivie en 2017 mais à un rythme moins soutenu en fin d'année. Les taux de rendement prime des secteurs franciliens les plus établis sont demeurés stables au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, entre 3% et 4% dans le QCA et entre 4% et 5,5% dans les autres arrondissements.

La valeur du patrimoine ressort à 2.090 millions d'euros hors droits (2.247 millions d'euros droits inclus) pour une surface total de 178.038 m<sup>2</sup>.

Les actifs stratégiques (bureaux et commerces à Paris) représentent 90% du patrimoine en valeur (1.890 M€) et 81% en surface (143.600 m<sup>2</sup>). On observe une poursuite de la compression des taux.

Au 31 décembre 2017, la valorisation du patrimoine de Terreïs par les experts BNP suit la tendance du marché, avec un taux de rendement moyen sur le portefeuille stratégique parisien qui ressort à 3,5% (contre 3,8% au 31/12/2016) et 3,4% dans le QCA.

❖ Calcul de l'Actif Net Réévalué par action :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	249 863	221 987
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	41 864	58 308
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 020 516	876 351
<b>Actif Net Réévalué de liquidation</b>	<b>1 312 243</b>	<b>1 156 646</b>
Frais d'acquisition théoriques	156 281	144 503
<b>Actif Net Réévalué de remplacement</b>	<b>1 468 524</b>	<b>1 301 149</b>
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 671 555	25 660 210
<b>Actif Net Réévalué de liquidation par action</b>	<b>51,12 €</b>	<b>45,08 €</b>
<b>Actif Net Réévalué de remplacement par action</b>	<b>57,20 €</b>	<b>50,71 €</b>

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

(en M€)	Impact d'une baisse du taux de rendement de 50 bps	Taux de rendement moyen du patrimoine	Impact d'une hausse du taux de rendement de 50 bps
<b>Taux de rendement</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,5%</b>	<b>4,0%</b>
Loyers bruts du patrimoine en année pleine		74	
Valeur du patrimoine théorique	2 434	2 090	1 832
Actif Net Réévalué par Action (ANR) de liquidation théorique	64,51 €	51,12 €	41,04 €

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

Catégorie d'actifs	Taux de rendement (capitalisation)
Bureaux Paris	de 3,00% à 5,50%
Commerces Paris	de 2,75% à 5,00%
Bureaux / Commerce Ile-de-France	de 4,25% à 8,75%
Bureaux / Commerces Province	de 5,00% à 8,50%

❖ **Sensibilité de l'ANR aux variations des loyers :**

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

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

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

(en K€)	Impact d'une baisse des loyers de 5%	Loyers publiés	Impact d'une hausse des loyers de 5%
<b>Loyers</b>	<b>61 522</b>	<b>64 760</b>	<b>67 998</b>
Résultat consolidé théorique	28 476	31 841	35 206
ANR de liquidation par action	50,99 €	51,12 €	51,25 €

**VI. Notes au tableau de flux de trésorerie**
**Note 26. Dotation nette aux amortissements et provisions**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Dotations aux amortissements sur immeubles de placement	-29 440	-29 652
Dotations exceptionnelles pour mise au rebut	-380	
Variation des provisions sur créances clients douteuses	251	-294
Variation des provisions pour risques clients	-283	-442
Autres	-129	-146
<i>Total dotations nettes aux amortissements et provisions courantes</i>	<i>-29 982</i>	<i>-30 534</i>
Variation des provisions pour dépréciation sur immeubles de placement	1 686	-3 190
Dotations aux amortissements et provisions sur résultat financier	-1 589	-688
<b>Total</b>	<b>-29 885</b>	<b>-34 412</b>

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de cessions d'immeubles de placement (Cf. : Note 6)	-34 001	-31 603
Retraitement des charges liées aux cessions	-1 256	-576
Profit sur vente d'actifs court terme	31	-242
<b>Total</b>	<b>-35 226</b>	<b>-32 422</b>

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Capacité d'autofinancement courante après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>27 351</b>	<b>25 342</b>
Capacité d'autofinancement courante par action	1,07 €	0,99 €
Capacité d'autofinancement courante diluée par action	1,07 €	0,99 €

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Variation des créances clients	-719	292
Variation des dettes fournisseurs (frais généraux)	369	524
Décaissement dettes fiscales et sociales	-1 389	742
Variation des stocks (activité marchands de biens)		2 015
Variation des dépôts reçus	714	-1 766
Décaissement sur frais émission et/ou frais hypothèque	-3 456	-1 517
Autres	-576	-1 490
<b>Total</b>	<b>-5 058</b>	<b>-1 200</b>

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

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Décaissement lié aux acquisitions d'immeuble de placement	-76 295	-101 192
Décaissement lié aux frais complémentaires sur acquisitions antérieures		-324
Décaissement lié aux travaux en cours	-6 501	-7 817
<b>Total</b>	<b>-82 796</b>	<b>-109 333</b>

**Note 31. Autres flux liés aux opérations de financement**

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Variation des avances effectuées par la SAS Ovalto		-22 059
Variation lignes de crédit	0	-362
Impact des refinancements bancaires	990	
Remboursement anticipé des emprunts bancaires (1)	-1 507	-75 919
<b>Total</b>	<b>-517</b>	<b>-98 339</b>

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

**VII. Engagements hors bilan, actifs et passifs éventuels**

(en M€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Engagements liés au périmètre du Groupe :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		
	- Néant -	
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements fournis par le groupe Ovalto au profit des banques dans le cadre de financement d'investissement du GroupeTerreïs (nantissement de titres financiers et compte à terme)	26	48
<b>Engagements liés au financement :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- hypothèques	593	346
- privilèges de prêteur de deniers	451	546
- cautions bancaires	26	81
- covenants (Cf. : Note 24)		
. <u>Engagements reçus</u> :		
- engagements reçus dans le cadre des financements obtenus et non tirés	0	
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles :</b>		
. <u>Engagements donnés</u> :		
- décaissement potentiel sur promesses d'achat signées	0	
. <u>Engagements reçus</u> :		
- encaissement potentiel sur promesses de vente signées	16	2
- engagements reçus dans le cadre des baux signés avec les locataires	3	5

**VIII. Evénements postérieurs au 31 décembre 2017**

Au 31 décembre 2017, 15,5 millions d'euros de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour l'essentiel des appartements au 43 rue de Lille à Paris 7<sup>ème</sup> et 11 rue Marguerite à Paris 17<sup>ème</sup>.

Aucun autre événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2017 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière du groupe.

## IX. Parties liées et entreprises liées

### ❖ Rémunération des organes de direction et d'Administration :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
Avantages à court terme (salaires, primes...)	155	155

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont présentes au 31 décembre 2017 ou qui l'ont été au cours de la période, administrateurs ou membres du comité d'audit de Terreïs.

### ❖ Relations avec les entreprises liées :

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

- Transactions effectuées avec la société Ovalto :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Compte de résultat :</b>		
Prestations comptables, juridiques, administratives	-308	-295
Intérêts financiers sur caution et autres	-72	-133
<b>Passif :</b>		
Avance de trésorerie et prêt		
Fournisseurs et comptes rattachés	0	-159
<b>Engagements hors bilan :</b>		
Engagements fournis par Ovalto (nantissement de titres financiers et compte à terme)	26 000	20 000

- Transactions effectuées avec des parties liées :

(en K€)	31/12/2017	31/12/2016
<b>Compte de résultat :</b>		
Honoraires	-191	-119
<b>Bilan :</b>		
Fournisseurs et comptes rattachés	0	0

**X. Rémunération des commissaires aux comptes**

(montant HT en €)	Deloitte & Associés		Sofideec Baker Tilly		Autres	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Audit :</b>						
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
- Emetteur	54 100	54 100	48 000	48 000		
- Filiales intégrées globalement			2 500	9 650	13 000	13 000
. Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes						
<b>Sous-total</b>	<b>54 100</b>	<b>54 100</b>	<b>50 500</b>	<b>57 650</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement :</b>						
. Juridique, fiscal, social						
. Autres si > 10% des honoraires d'audit						
<b>Sous total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>54 100</b>	<b>54 100</b>	<b>50 500</b>	<b>57 650</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>