



TERREÏS

COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos au 31 Décembre 2009

SOMMAIRE

I.	ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE.....	3
I.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	3
II.	ÉTAT DU RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES EN CAPITAUX PROPRES.....	4
II.	BILAN CONSOLIDE	5
III.	TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	6
IV.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	7
V.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
I.	EVENEMENTS PARTICULIERS DE L'EXERCICE.....	8
II.	PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION	8
A.	PRINCIPES D'ETABLISSEMENT DES COMPTES	8
B.	PERIMETRE	9
C.	DATE DE CLOTURE DES COMPTES.....	9
D.	RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION	10
III.	PRINCIPALES METHODES COMPTABLES DU GROUPE	10
A.	PATRIMOINE IMMOBILIER	10
B.	AMORTISSEMENTS	12
C.	REVENUS ET CREANCES D'EXPLOITATION	12
D.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS	12
E.	RESULTAT PAR ACTION	12
F.	IMPOT SUR LES BENEFICES.....	13
G.	PROVISIONS.....	13
H.	EMPRUNTS BANCAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS	13
I.	DEFINITION DE L'ACTIVITE COURANTE DU GROUPE	13
IV.	INFORMATIONS SECTORIELLES	14
V.	NOTES AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	15
Note 1.	<i>Charges locatives facturées et charges locatives supportées</i>	15
Note 2.	<i>Charges de personnel nettes de refacturation</i>	15
Note 3.	<i>Charges externes</i>	16
Note 4.	<i>Impôt sur les sociétés</i>	16
Note 5.	<i>Résultat net par action</i>	16
VI.	NOTES AU BILAN CONSOLIDE	17
Note 6.	<i>Tableau de variation des usufruits temporaires</i>	17
Note 7.	<i>Tableau de variation des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente</i>	17
Note 8.	<i>Autres actifs non courants</i>	18
Note 9.	<i>Autres actifs courants</i>	18
Note 10.	<i>Actions ordinaires et actions auto-détenues</i>	18
Note 11.	<i>Endettement net</i>	19
Note 12.	<i>Impôt de sortie (« Exit Tax »)</i>	20
Note 13.	<i>Autres passifs courants</i>	20
Note 14.	<i>Actif Net Réévalué par action</i>	21
VII.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	22
VIII.	EVENEMENTS POSTERIEURS AU 31 DECEMBRE 2009	22
IX.	REMUNERATION DES DIRIGEANTS	22
X.	OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	22
XI.	RAPPROCHEMENT DU RESULTAT DES COMPTES SOCIAUX ET DES COMPTES CONSOLIDES	23

I. ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE

I. Compte de résultat consolidé

en k€	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Loyers des immeubles de placement		13 221,5	8 856,2
Loyers des immeubles destinés à la vente		308,4	279,2
Total des loyers		13 529,9	9 135,3
Charges locatives refacturées		1 585,4	989,6
Charges locatives réelles		-1 793,6	-1 173,8
Charges locatives supportées	1	-208,2	-184,1
Marge sur cession des immeubles destinés à la vente		352,2	116,0
Autres produits et charges d'exploitation		15,8	-3,0
Total des produits nets d'activités		13 689,7	9 064,1
Honoraires de gérance		-212,4	-123,3
Charges de personnel nettes de refacturation	2	-486,4	-356,5
Charges externes (a)	3	-724,2	-644,2
Impôts et taxes		-49,5	-20,0
Dotations aux amortissements		-4 672,1	-3 112,8
Dotations nettes aux provisions		-221,0	-94,2
Résultat opérationnel courant		7 324,1	4 713,1
Autres produits et charges opérationnels (a)		-11,4	-26,8
Résultat opérationnel		7 312,7	4 686,3
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		3,3	405,9
Coût de l'endettement financier		-4 152,7	-2 496,9
Coût de l'endettement financier		-4 149,3	-2 091,0
Charge d'impôt	4	-137,8	40,0
Résultat net		3 025,5	2 635,3
Part du groupe		3 021,4	2 631,1
Intérêts minoritaires		4,2	4,1
Résultat net de base par action	5	0,38 €	0,34 €
Résultat net dilué par action	5	0,38 €	0,33 €
Cash flow		7 741,7	5 870,3
Cash flow net de base par action		0,98 €	0,75 €
Cash flow net dilué par action		0,97 €	0,74 €

(a) Les jetons de présence sont désormais comptabilisés en « charges externes » à la place d' « autres produits et charges d'exploitation ». Par conséquent, un reclassement a été opéré pour 60 K€ au 31/12/2008.

II. Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net	3 025,5	2 635,3
Ecarts de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels sur les régimes à prestations définies		
Quote part des résultats comptabilisés en capitaux propres		
Impôts		
Total des gains ou pertes comptabilisés en capitaux propres	0,0	0,0
Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	3 025,5	2 635,3
Dont part du Groupe	3 021,4	2 631,1
Dont part des intérêts minoritaires	4,2	4,1

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en k€)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants :			
Usufruits temporaires	6	454,7	390,2
Immeubles de placement	7	243 917,0	129 007,3
Immeubles destinés à la vente	7	5 026,7	4 482,2
Autres actifs non courants (a)	8	282,5	3 826,7
Actifs d'impôts non courants		81,0	79,9
Total actifs non courants		249 761,9	137 786,3
Actifs courants :			
Clients et comptes rattachés		2 210,7	772,7
Autres actifs courants (a)	9	1 406,3	976,7
Actifs financiers à la juste valeur		167,7	74,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 602,1	1 324,4
Total actifs courants		6 386,9	3 148,3
TOTAL ACTIF		256 148,8	140 934,6
PASSIF (en k€)			
Capitaux propres :			
Capital émis		23 615,1	23 615,1
Primes		36 524,6	36 524,6
Autres réserves		10 368,8	10 875,3
Titres en autocontrôle	10	-124,4	-195,2
Résultat de l'exercice		3 021,4	2 631,1
Intérêts minoritaires		289,0	298,1
Total des capitaux propres		73 694,5	73 749,1
Passifs non courants :			
Emprunts et dettes financières à long terme	11	128 508,9	58 724,7
Impôts de sortie (part à long terme)			584,3
Provisions à long terme		15,2	34,8
Total des passifs non courants		128 524,1	59 343,7
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		2 048,8	1 660,4
Dépôts reçus		4 208,2	2 313,3
Emprunts à court terme	11	46 100,6	2 835,3
Impôts de sortie (part à court terme)	12	584,3	584,3
Autres passifs courants	13	988,3	448,6
Total des passifs courants		53 930,2	7 841,8
TOTAL PASSIF		256 148,8	140 934,6

(a) Les acomptes pour acquisition versés sont désormais comptabilisés en « autres actifs non courants » au lieu de « autres actifs courants ». Un reclassement a été opéré pour un montant de 3 236,0 K€ au 31/12/2008.

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En k€	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé	3 025,5	2 635,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	4 780,8	3 207,3
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites	287,5	143,7
Plus et moins values de cession	-352,2	-116,0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	7 741,7	5 870,3
Coût de l'endettement financier net	4 152,7	2 187,7
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	137,8	-40,0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	12 032,2	8 018,0
Impôts versés	-138,9	-1,1
Variation du B.F.R. lié à l'activité (a)	40,1	72,0
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (D)	11 933,4	8 088,9
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	- 115 760,4	-29 446,4
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles destinés à la vente	-3 764,8	-747,4
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-441,0
Décaissements liés aux promesses d'achat (a)	-32,1	-3 236,0
Encaissements liés aux cessions d'immeubles destinés à la vente	3 482,0	3 727,5
Variation des prêts et avances consentis	-9,4	-3,7
Incidence des variations de périmètre		1,2
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-116 084,7	-30 145,8
Achats et ventes actions propres	104,8	-165,5
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-3 459,1	-3 217,7
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-13,3	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	116 104,1	16 500,0
Remboursements d'emprunts	-3 124,0	-2 350,5
Intérêts financiers nets versé	-4 090,0	-2 172,5
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	105 522,5	8 593,7
Variation de la trésorerie (H) = (D + E + F)	1 371,1	-13 463,2
Trésorerie d'ouverture	1 398,8	14 862,0
Trésorerie de clôture	2 769,8	1 398,8
Autres actifs financiers à la juste valeur	167,7	74,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 602,1	1 324,4
Trésorerie	2 769,8	1 398,8

(a) Ce poste ne regroupe plus les variations sur promesse d'achat mais uniquement le décaissement figurant dans les comptes à la clôture de l'exercice. Par conséquent, un reclassement de 723,0 k€ a été opéré du poste « décaissements liés aux promesses d'achat » au poste « variation du B.F.R. lié à l'activité ».

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En k€	Capital	Primes	Auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2007	23 615,1	36 524,6	-29,6	13 949,2	74 059,3		74 059,3
Dividendes (solde 2007)				-1 570,3	-1 570,3		-1 570,3
Dividendes (acomptes 2008)				-1 647,4	-1 647,4		-1 647,4
Impact distribution d'actions gratuites				143,7	143,7		143,7
Titres en auto contrôle			-165,5		-165,5		-165,5
Résultat net de l'exercice				2 631,1	2 631,1	4,1	2 635,3
Variation de périmètre						294,0	294,0
Capitaux propres au 31/12/2008	23 615,1	36 524,6	-195,2	13 506,4	73 451,0	298,1	73 749,1
Dividendes (solde 2008)				-1 729,7	-1 729,7	-13,3	-1 743,0
Dividendes (acompte 2009)				-1 729,4	-1 729,4		-1 729,4
Opérations sur capital et affectation du résultat en réserves				34,0	34,0		34,0
Impact distribution d'actions gratuites				287,5	287,5		287,5
Titres en auto contrôle			70,8		70,8		70,8
Résultat net de la période				3 021,4	3 021,4	4,2	3 025,5
Capitaux propres au 31/12/2009	23 615,1	36 524,6	-124,4	13 390,2	73 405,5	289,0	73 694,5

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

I. Evènements particuliers de l'exercice

Dans les évènements particuliers de l'exercice, il convient de noter deux acquisitions significatives savoir :

- trois immeubles situés rue Marbeuf dans le 8^e arrondissement de Paris : Cet ensemble, d'une surface de 9.220 m² loi Carrez, a été acquis pour 61,5 M€. Le financement de l'opération a été assuré :
 - o à hauteur de 43,4 M€ par un emprunt au LCL (dont 28 M€ amortissable sur 15 ans et 15,4 M€ in fine sur 8 ans),
 - o à hauteur de 14,4 M€ par la ligne de crédit ouverte à la Compagnie 1818 au taux de 2,50%,
 - o et le solde soit 3,7 M€ en utilisant la trésorerie disponible.

- un ensemble immobilier situé rue du 4 Septembre dans le 2^e arrondissement de Paris : Cet ensemble, d'une surface de 3.041 m² loi Carrez, a été acquis pour 13,5M€. Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 10.8 M€ par un emprunt amortissable sur 15 ans auprès du LCL, et le solde soit 2,7 M€ en utilisant la trésorerie disponible.

II. Principes généraux de consolidation

A. Principes d'établissement des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 31 décembre 2009. Il comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire, les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee(SIC).

B. Périmètre

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées par le groupe et sont, de ce fait, consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. Le périmètre au 31 décembre 2009 est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	Siret	% intérêt
SAS TERREÏS Valorisation	20/09/2006	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	100,00%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	100,00%
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	100,00%
SCI 102 rue du Fbg Saint Honoré	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	100,00%
SCI Fessard – Chartres	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	100,00%
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	451 895 940	100,00%
SCI 3 BM	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	488 799 032	100,00%
SCI 6 rue de Chabannes	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	322 452 483	100,00%
SCI Le Foch	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	381 898 170	100,00%
SCI La Palmeraie	30/09/2007	3 rue de Londres - Paris	428 970 712	100,00%
EURL TERREÏS Invest	18/12/2007	3 rue de Londres - Paris	501 560 023	100,00%
SCI DUPATY	27/02/2008	13 avenue Le Brun – Antony (92)	318 734 324	60,00%

Aucune entrée ou sortie du périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice.

Les Sociétés Civiles Immobilières ont toutes une activité de location d'immeubles. La société TERREÏS VALORISATION (SAS) a une activité de marchand de biens. La société TERREÏS INVEST a pour unique objet la centralisation des parts orphelines des Sociétés Civiles Immobilières.

C. Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

D. Retraitements de consolidation

Retraitement d'homogénéisation des comptes des filiales consolidées

Les différentes sociétés du groupe présentent leurs comptes selon des principes homogènes. Aucun retraitement n'a donc été nécessaire.

Opérations réciproques

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

Écarts d'acquisition

La différence constatée entre le coût d'acquisition des titres d'une société consolidée (incluant tous les coûts directement rattachables à l'acquisition) et la part acquise dans ses capitaux propres, retraités selon les principes du groupe à la date d'entrée dans le périmètre de consolidation, est affectée à la valorisation des actifs corporels.

La valeur des écarts d'acquisition éventuels est analysée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur actuelle est inférieure à leur valeur nette comptable. Dans un délai de douze mois, ces écarts d'acquisition peuvent faire l'objet d'une affectation compte tenu de la juste valeur des actifs et passifs des entreprises concernés à la date d'entrée dans le périmètre.

En 2007, il a été pris la décision d'affecter les écarts d'acquisition des entreprises entrantes en 2006 de la différence entre la juste valeur des immeubles de placement détenus par les entités concernées à la date d'entrée de périmètre et la valeur nette comptable des dits immeubles.

III. Principales méthodes comptables du Groupe

A. Patrimoine immobilier

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme.

Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchand de biens sont considérés comme des actifs non courants détenus en vue de la vente. Ils sont présentés pour leur valeur comptable non réévaluée, diminuée des coûts de vente.

Le patrimoine non destiné à la vente suit les règles comptables suivantes :

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.

Coût d'entrée des immeubles

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les immeubles sont comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition (frais et droits liés à l'achat inclus) et amortis selon les règles définies au paragraphe II-B (modèle du coût amorti selon la norme IAS 40).

Travaux

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

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

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

Composants des immeubles de placement

Les composants suivants sont distingués :

- Terrain
- Structure / Gros œuvre
- Couverture / Façade
- Agencements techniques

Ils correspondent à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial.

L'essentiel des baux signés avec les locataires prévoit que les travaux nécessaires au maintien en l'état des aménagements intérieurs sont à la charge du locataire. Ceux non imputables aux locataires sont isolés sur une ligne spécifique..

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

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

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

Frais d'acquisition

Les droits, honoraires et autres frais directs liés aux acquisitions d'immeubles sont des éléments constitutifs du coût d'acquisition et amortis au même rythme que les composants principaux auxquels ils se rattachent.

Recours à des estimations

Il est procédé chaque année à la clôture de l'exercice à une évaluation par un expert indépendant des actifs immobiliers.

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

- par capitalisation du revenu locatif (le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier) ;
- par comparaison directe avec des cas similaires obtenus par une étude des transactions intervenues sur le marché.

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

B. Amortissements

Les amortissements ont été calculés sur la base de la juste valeur des immeubles, soit à leur date d'acquisition pour les immeubles et parts de SCI acquis depuis le 1^{er} janvier 2007, soit lors de la réévaluation réalisée au 31 décembre 2006 pour les immeubles et parts de SCI existants à cette date. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités suivantes :

	Immeubles anciens	Immeubles neufs
Structure / Gros œuvre	30 à 50 ans	60 à 80 ans
Couverture / Façade	20 ans	30 ans
Agencements techniques	10 ans	20 ans

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

C. Revenus et créances d'exploitation

Les contrats de location conclus par le groupe en qualité de bailleur sont 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 sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. Les baux ne prévoient ni franchise, ni progressivité. Il n'y a donc pas de retraitement pour étalement des revenus locatifs sur la période d'engagement ferme du locataire.

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

Les créances clients sont évaluées à la valeur nominale. Les créances exigibles font l'objet d'une analyse individualisée et sont, le cas échéant, provisionnées.

Il n'existe pas de créances clients à long terme.

D. Trésorerie et équivalents

Les disponibilités comprennent les soldes bancaires débiteurs et créditeurs en raison d'une gestion de trésorerie groupe. Les excédents de trésorerie sont déposés sur des comptes bancaires rémunérés.

E. Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre d'actions retenu est ajusté des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives et en l'espèce par l'impact de la distribution d'actions gratuites décidée au cours de l'exercice 2008.

F. Impôt sur les bénéfices

Impôt courant : L'impôt courant correspond à l'impôt sur les sociétés constaté dans les comptes de TERREÏS VALORISATION imposable au taux de droit commun.

Impôt de sortie : L'imposition des plus-values latentes constatées lors de la prise d'option pour le régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation d'une dette d'impôt (Exit Tax) au cours de l'exercice de l'option.

G. 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 tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les ajustements.

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Au 31 décembre 2009, le groupe compte trois personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

H. Emprunts bancaires et instruments financiers

Les financements bancaires sont constitués d'emprunts négociés auprès des établissements bancaires. 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.

Le groupe a eu recours à des instruments financiers uniquement pour transformer des emprunts souscrit à taux variable en taux fixe. De cette manière, les profits ou les pertes résultant de la réévaluation des instruments de couverture sont comptabilisés en résultat ainsi que les profits et pertes sur les éléments couverts, selon l'option *fair value hedge* (couverture à la juste valeur).

I. 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.

IV. Informations sectorielles

La norme IAS 14 prévoit la présentation d'une information sectorielle par activité et zone géographique en fonction de la gestion et de l'organisation interne de l'entreprise. Compte tenu du fait que le groupe n'est constitué que d'un seul secteur activité, cette information sectorielle semble peu pertinente. Cependant, il est possible de ventiler les loyers issus de la gestion du patrimoine immobilier du groupe TERREÏS, de la manière suivante :

Par nature :

		Bureaux	Commerces	Mixtes	Autres	Total
31/12/2009	Loyers (k€)	7 630,3	2 972,4	2 252,3	674,9	13 529,9
	En pourcentage	56%	22%	17%	5%	100%
31/12/2008	Loyers (k€)	4 809,0	1 440,4	2 724,8	161,7	9 135,3
	En pourcentage	53%	16%	30%	2%	100%

Certains biens qui apparaissaient en « mixte » au 31/12/2008 ont été reclassés en « bureaux ».

Par zone géographique :

		Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Total
31/12/2009	Loyers (k€)	5 058,5	3 847,6	4 573,7	50,1	13 529,9
	En pourcentage	37%	28%	34%	n/s	100%
31/12/2008	Loyers (k€)	2 103,9	3 560,3	3 417,1	54,0	9 135,3
	En pourcentage	23%	39%	37%	1%	100%

V. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Charges locatives facturées et charges locatives supportées

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxe sur les bureaux en Ile-de-France et taxes foncières) qui sont par nature refacturables aux locataires en fonction de l'occupation effective des locaux.

en k€	31/12/2009			31/12/2008		
	Charges locatives refacturées	Charges locatives réelles	Charges locatives supportées	Charges locatives refacturées	Charges locatives réelles	Charges locatives supportées
	(A)	(B)	(A)+(B)	(A)	(B)	(A)+(B)
Charges locatives	553,6	-619,0	-65,5	276,3	-274,5	1,8
Taxes diverses	1 031,8	-1 130,4	-98,6	713,3	-793,0	-79,7
Entretien et réparation		-44,2	-44,2		-106,2	-106,2
Total	1 585,4	-1 793,6	-208,2	989,6	-1 173,8	-184,1

Note 2. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 31 décembre 2009, la société TERREÏS emploie trois personnes.

Distribution d'actions gratuites : Le Conseil d'Administration de TERREÏS du 13 mai 2008 a décidé d'attribuer gratuitement 132.182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées. Les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions à l'issue d'une période d'acquisition de quatre ans à compter de la décision, soit le 13 mai 2012. A l'issue de la période d'acquisition, les bénéficiaires devenus actionnaires auront l'obligation de conserver leurs actions pendant une durée de deux ans. Le Conseil d'Administration du 17 décembre 2008 a opté pour la création de nouveaux titres à la date définitive d'attribution.

Par conséquent, les comptes consolidés tiennent compte d'une charge de 287,5 K€ constatée en contrepartie du poste de réserve « attribution d'actions gratuites » conformément à la norme IFRS 2 imposant la comptabilisation à leur juste valeur des avantages accordés aux bénéficiaires dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites. Le cours de bourse de l'action TERREÏS à la date de décision d'attribution d'actions s'établit à 8,70 euros par action. Compte tenu du faible nombre de bénéficiaires, aucun taux de *turn over* de la population concernée n'est appliqué.

Note 3. Charges externes

Ce compte regroupe :

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

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Frais généraux	-123,2	-113,2
Honoraires	-456,9	-315,4
Prestations comptables, juridiques et financières	-114,1	-155,6
Jetons de présence	-30,0	-60,0
Total	-724,2	-644,2

Note 4. Impôt sur les sociétés

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Impôts exigibles	-138,9	
Impôts différés	1,1	40,0
Total	-137,8	40,0

Note 5. Résultat net par action

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé part du Groupe	3 021,4	2 631,1
Résultat net par action	0,38 €	0,34 €
Résultat net dilué par action	0,38 €	0,33 €

	31/12/2009	31/12/2008	
Nombre d'actions à la clôture	7 871 693	7 871 693	A
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture	11 787	27 033	B
Nombre d'actions gratuites en cours à la clôture	132 182	132 182	C
Nombre total d'actions en circulation à la clôture	7 859 906	7 844 660	A-B=D
Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle	7 992 088	7 976 842	D+C

VI. Notes au bilan consolidé

Note 6. Tableau de variation des usufruits temporaires

en k€	31/12/2008	Acquisitions	Cessions	31/12/2009
Usufruits temporaires	393,7	113,3		507,0
Total valeurs brutes	393,7	113,3		507,0
	31/12/2008	Dotation	Reprise	31/12/2009
Amortissement usufruits temporaires	-3,5	-48,8		-52,4
Total amortissements	-3,5	-48,8		-52,4
Total valeurs nettes	390,2			454,7

Note 7. Tableau de variation des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente

en k€	31/12/2008	Poste à poste	Acquisitions	Cessions	31/12/2009
Immeubles de placement	134 757,9	3,6	119 596,8		254 358,3
Immeubles destinés à la vente	4 482,2		3 764,8	-3 167,0	5 080,0
Total valeurs brutes	139 240,1	3,6	123 361,6	-3 167,0	259 438,3
	31/12/2008	Poste à poste	Dotation	Reprise	31/12/2009
Amortissement des immeubles	-5 660,6	-0,4	-4 617,1		-10 278,1
Dépréciation immeubles de placement	-90,0		-75,0	1,7	-163,3
Dépréciation immeubles destinés à la vente			-53,3		-53,3
Total amortissements	-5 750,6	-0,4	-4 745,3	1,7	-10 494,6
Total valeurs nettes	133 489,5				248 943,7

Il est à préciser que compte tenu d'une modification de l'incidence foncière pour les trois immeubles situés Cité Paradis dans le 10^e arrondissement de Paris, la répartition « terrain / construction » a été modifiée et la valeur nette comptable au 31/12/2008 a été réallouée.

Note 8. Autres actifs non courants

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Travaux en cours	206,3	559,8
Matériel de transport	1,9	
Matériel de bureau et informatique	2,0	
Acomptes sur acquisitions	32,1	3 236,0
Dépôts de garantie versés et fonds de roulement	40,2	30,8
Total	282,5	3 826,7

Note 9. Autres actifs courants

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Charges constatées d'avance	208,4	222,0
Avances versées aux notaires (immeubles destinés à la vente)	700,1	327,9
Autres comptes débiteurs	497,9	426,9
Total	1 406,3	976,7

Les acomptes sur acquisitions des immeubles de placement ont été retraités en « autres actifs non courants » pour 3 236 k€ au 31/12/2008.

Note 10. Actions ordinaires et actions auto-détenues

Le nombre d'actions émises par la société TERREÏS n'a pas varié au cours de l'année 2009 :

		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
31/12/2009	Nombre total d'actions	7 871 693

Le capital social au 31 décembre 2009 est composé de 7.871.693 actions ordinaires d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Dans le cadre du contrat de liquidité signé avec INVEST SECURITIES, les mouvements sur actions propres de l'exercice ont été les suivants :

en k€	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Plus ou moins valeurs réalisées	Provisions	Valeur nette comptable
Actions propres détenues au 31/12/2008	27 033	195,2		-9,2	186,0
Achats de l'exercice	32 048	293,6			
Ventes de l'exercice	-47 294	-364,4	34,0		
Actions propres détenues au 31/12/2009	11 787	124,4		-4,2	120,2
Solde espèces		167,3			167,3
Total du compte de liquidité		291,7		-4,2	287,5

Note 11. Endettement net

Décomposition de l'endettement net :

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts amortissables à taux fixe	30 808,6	33 824,7
Emprunts amortissables à taux variable couvert	55 476,7	
Emprunts in fine à taux fixe	24 900,0	24 900,0
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0	
Frais d'émission des emprunts	-376,4	
Emprunts et dettes financières long terme	128 508,9	58 724,7
Emprunts amortissables à taux fixe	2 765,4	2 384,7
Emprunts amortissables à taux variable couvert	2 824,7	
Intérêts courus sur emprunts	513,1	450,6
Ligne de crédit	39 997,4	
Emprunts à court terme	46 100,6	2 835,3
Total des dettes financières	174 609,5	61 560,0
Trésorerie	2 769,8	1 398,8
Total dettes financières nettes de la trésorerie	171 839,6	60 161,1

L'ensemble des emprunts ont été contractés soit à taux fixe soit à taux variable swappé. Ainsi, la société ne supporte aucun risque de taux. La ligne de crédit mise en place début mai 2009 a une durée de vie d'un an, renouvelable un an.

Echéancier des emprunts :

En k€	Total	< 1 an	< 1 an	> 5 an
Dû sur emprunts amortissables à taux fixe	33 573,9	2 765,4	12 490,0	18 318,6
Dû sur emprunts amortissables à taux variable couvert	58 301,4	2 824,7	12 691,6	42 785,1
Dû sur emprunts in fine à taux fixe	24 900,0			24 900,0
Dû sur emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0			17 700,0
Dû sur ligne de crédit	39 997,4	39 997,4		
Total	174 472,7	45 587,5	25 181,6	103 703,7

Note 12. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

La société TERREÏS a opté pour le régime SIIC depuis du 1^{er} janvier 2007.

L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 16,5% sur les plus values latentes existant à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1^{er} janvier 2007 à la constatation d'une dette d'impôt de 2.337 K€.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. Au 31 décembre 2009, il reste une échéance à verser représentant un montant de 584 K€.

Note 13. Autres passifs courants

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Dettes fiscales et sociales	822,9	343,1
Autres dettes	165,4	105,4
Total	988,3	448,6

Note 14. Actif Net Réévalué par action

La société procède en fin d'année à une expertise externe réalisée par ATIS REAL. Les résultats de cette expertise peuvent être synthétisés dans le tableau ci-dessous :

en k€	Valeur de réalisation 31/12/2009	Valeur en consolidation 31/12/2009	Ecart au 31/12/2009	Valeur de réalisation 31/12/2008	Valeur en consolidation 31/12/2008	Ecart au 31/12/2008
	A	B	A-B	A	B	A-B
SA TERREÏS	233 093,0	193 449,1	39 643,9	91 248,3	77 283,4	13 964,9
SCI Fessard	397,0	258,4	138,6	390,0	267,2	122,8
SCI Damrémont	5 488,0	4 528,3	959,7	5 500,0	4 682,2	817,8
SCI St Honoré	2 730,0	1 764,0	966,0	2 790,0	1 824,3	965,7
SCI Louis Philippe	2 580,0	2 376,5	203,5	2 800,0	2 454,4	345,6
SCI Taitbout	942,0	693,7	248,3	960,0	716,2	243,8
SCI Lebrun	37 481,0	35 365,9	2 115,1	39 000,0	36 062,8	2 937,2
SCI 3 BM	233,0	189,3	43,7	215,0	196,1	18,9
SCI Chabannes	378,0	338,8	39,2	394,0	350,6	43,4
SCI Foch	4 078,0	3 803,1	274,9	4 360,0	3 978,6	381,4
SCI La Palmeraie	539,0	464,4	74,6	540,0	481,1	58,9
SCI Dupaty	728,3	689,5	38,8	711,0	710,5	0,5
Total	288 667,3	243 920,9	44 746,4	148 908,3	129 007,3	19 901,0

en k€	31/12/2009	31/12/2008
Situation nette consolidée	73 694,5	73 749,1
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	44 746,4	19 901,0
Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation	118 441,0	93 650,1
Frais d'acquisition théorique	16 335,0	7 560,2
Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement	134 775,9	101 210,3
Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle	7 992 088	7 976 842
Actif Net Réévalué par action (ANR) de liquidation	14,82 €	11,74 €
Actif Net Réévalué dilué par action (ANR) de remplacement	16,86 €	12,69 €
Valeur nominale par action	3,00 €	3,00 €

VII. Engagements hors bilan

Hypothèques sur le patrimoine immobilier :

Les emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers sont garantis par des « privilèges de prêteur de deniers » ou par des hypothèques.

Promesses d'achat signées au 31 décembre 2009 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses d'achat signées représente un investissement total de 760 K€. A cet effet, il a été mis sous séquestre 38 K€. Cette promesse a été rompue au cours du mois de janvier 2010 et le séquestre a été remboursé.

Promesses de vente signées au 31 décembre 2009 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses de vente signées représentent un encaissement potentiel de 171 K€.

VIII. Evènements postérieurs au 31 décembre 2009

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2009 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

IX. Rémunération des dirigeants

Le Directeur Général de la société TERREÏS a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 81 K€.

X. Opérations avec les parties liées

en k€	Société	31/12/2009
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques et administratives	OVALTO Investissement	-83,0
Intérêts des avances de trésorerie	OVALTO Investissement	-1,5
Marge sur cession des immeubles destinés à la vente	ROQUES	-216
Bilan :		
Autres passifs courants	ROQUES	124

Compte tenu du fait que Monsieur Jacky LORENZETTI n'est plus Président du Directoire de FONCIA GROUPE depuis le 1^{er} janvier 2009, les opérations avec FONCIA GROUPE entrent désormais dans le cadre de simples relations commerciales.

XI. Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés

en k€	31/12/2009	31/12/2008
<u>Résultat des comptes sociaux :</u>		
Terreïs	3 995,1	3 480,2
Terreïs Valorisation	294,6	-17,6
Terreïs Invest (intégrant quote part des SCI)	4,3	2,8
Total	4 294,0	3 465,4
<u>Retraitement compte consolidés :</u>		
Amortissements écarts et frais d'acquisition	-655,8	-648,6
Quote-part de résultat SCI acquises durant l'exercice		-3,0
Impact distribution actions gratuites	-287,5	-143,7
Retraitement des dividendes versés dans le groupe	-303,3	
Neutralisation des cessions internes	-15,9	-65,8
Autres ajustements de consolidation	-6,0	31,1
Total	-1 268,5	-830,1
Résultat net consolidé	3 025,5	2 635,3