



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
2009

SOMMAIRE

ETATS FINANCIERS 2009.....	3
COMPTES SOCIAUX 2009	4
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	14
COMPTES CONSOLIDES 2009.....	16
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	31
RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009	33
ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS	34
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE	35
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE	41
PERSPECTIVES	42
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT.....	43
ADMINISTRATION ET DIRECTION.....	45
FACTEURS DE RISQUE.....	54
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE.....	61
TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES	63
AUTRES INFORMATIONS.....	64
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	65
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	69
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	70
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX.....	71
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	72

ETATS FINANCIERS 2009

COMPTES SOCIAUX 2009	4
Compte de résultat	4
Bilan.....	5
Annexe aux comptes sociaux.....	6
 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX.....	 14
 COMPTES CONSOLIDES 2009	 16
Compte de résultat consolidé	16
Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	17
Bilan consolidé	18
Tableau de flux de trésorerie consolidé	19
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	20
Annexe aux comptes consolidés	21
 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	 31

COMPTES SOCIAUX 2009

Compte de résultat

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Production vendue de services	10 188,2	5 560,4
Chiffre d'affaires net	10 188,2	5 560,4
Reprises sur amortissements & provisions, transferts de charges	386,0	11,3
Autres produits	30,3	5,0
Produits d'exploitation	10 604,6	5 576,7
Autres achats et charges externes	2 398,7	1 242,5
Impôts, taxes et versements assimilés	43,3	14,5
Salaires et traitements	152,5	104,3
Charges sociales	59,1	125,4
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 388,0	1 827,4
Dotations aux provisions	189,2	105,2
Autres charges	43,2	68,1
Charges d'exploitation	6 274,1	3 487,5
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 330,4	2 089,2
Opérations en commun : bénéfice attribué	2 166,0	2 027,9
Produits financiers de participations	303,0	
Autres intérêts et produits assimilés	63,9	288,5
Reprises sur provisions et transferts de charges	9,2	
Produits nets sur cessions de v.m.p.		306,1
Produits financiers	376,0	594,6
Dotations financières aux amortissements et provisions	4,2	9,2
Intérêts et charges assimilées	2 875,6	1 183,6
Charges financières	2 879,8	1 192,8
RESULTAT FINANCIER	-2 503,8	-598,2
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 992,6	3 518,9
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	11,4	15,2
Produits exceptionnels sur opérations en capital	45,4	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	1,7	
Produits exceptionnels	58,5	15,3
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	31,5	0,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	11,4	42,5
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	13,1	10,7
Charges exceptionnelles	56,0	54,0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	2,5	-38,7
Impôt sur les bénéfices	0	0
BENEFICE OU PERTE	3 995,1	3 480,2

Bilan

ACTIF (en K€)	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2009	31/12/2008
			Net	Net
Immobilisations incorporelles	535,0	54,8	480,2	398,2
Immobilisations corporelles				
Terrains	71 328,7	163,3	71 165,4	21 059,7
Constructions	128 421,1	6 444,5	121 976,7	56 505,9
Autres immobilisations corporelles	677,6	60,3	617,2	2,9
Immobilisations en cours	177,8		177,8	525,2
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Autres participations	28 747,7		28 747,7	28 747,7
Autres immobilisations financières	24,1		24,1	15,0
ACTIF IMMOBILISE	229 912,0	6 722,9	223 189,1	107 254,5
Avances et acomptes versés sur commandes				33,6
Clients et comptes rattachés	2 593,6	114,2	2 479,4	705,1
Autres créances	7 914,0		7 914,0	6 218,6
Valeurs mobilières de placement	291,7	4,2	287,6	248,6
Disponibilités	2 433,3		2 433,3	527,0
ACTIF CIRCULANT	13 232,6	118,4	13 114,2	7 732,9
Charges constatées d'avance	208,4		208,4	222,0
Frais émission d'emprunts à étaler	376,4		376,4	
TOTAL BILAN	243 729,3	6 841,2	236 888,0	115 209,3

PASSIF (en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Capital social (dont versé : 23 615 079)	23 615,1	23 615,1
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	36 524,6	36 524,6
Ecart de réévaluation	11 546,6	11 546,6
Réserve légale	394,0	214,0
Autres réserves	154,8	154,8
Report à nouveau	-914,6	-755,6
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 995,1	3 480,2
Provisions réglementées	23,3	12,0
CAPITAUX PROPRES	75 339,0	74 791,6
Provisions pour risques & charges	15,2	15,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	149 335,4	35 897,2
Emprunts et dettes financières divers	3 150,0	1 365,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	513,8	206,6
Dettes fiscales et sociales	1 146,0	1 431,3
Autres dettes	7 388,5	1 502,3
DETTES	161 533,8	40 402,5
TOTAL BILAN	236 888,0	115 209,3

Annexe aux comptes sociaux

Faits significatifs

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

- Acquisition de trois immeubles situés rue Marbeuf dans le 8^e arrondissement de Paris :

La société Terreïs a signé le 24 septembre dernier l'acte définitif d'acquisition de 3 immeubles situés rue Marbeuf 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 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), à hauteur de 14,4 M€ par la ligne de crédit ouverte à la compagnie 1818 au taux de 2,50%, et le solde soit 3,7 M€ en utilisant la trésorerie disponible.

- Acquisition d'un ensemble immobilier situé rue du 4 septembre dans le 2^e arrondissement de Paris :

La société Terreïs a signé le 23 décembre dernier l'acte définitif d'acquisition d'un ensemble immobilier situé rue du 4 septembre 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.

Règles et méthodes comptables

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Dans le cadre du respect du règlement CRC n°2004-06 du 23 Novembre 2004 sur la définition et l'évaluation des actifs, applicable dès le 01/01/05, la société a retenu la méthode prospective.

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Les immobilisations incorporelles sont uniquement composées d'usufruits temporaires amortissables linéairement sur 10 ans.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou d'apport pour les acquisitions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2007. Pour les immobilisations acquises avant cette date, elles ont fait l'objet d'une revalorisation au 1^{er} janvier 2007.

Les travaux de remise à niveau de certains immeubles ont été comptabilisés à leur prix de revient.

La ventilation des immeubles de placement en Terrain/Construction est déterminée selon la situation géographique du bien. Les pourcentages utilisés sont les suivants :

	Terrain	Construction
Province	25 %	75 %
Région parisienne	25 %	75 %
Paris	de 35 % à 45 %	de 55 % à 65 %

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux pratiqués sont les suivants :

Immeubles de placement :

	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

Autres immobilisations :

Travaux d'agencements et d'aménagements	5 à 10 ans
Matériel de transport	2 ans
Matériel de bureau et matériel informatique	4 ans

Les dépréciations des immeubles de placement sont calculées suivant l'évaluation BNP Paribas Real Estate des biens à la date de clôture.

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'évaluation, une dépréciation est constatée.

FRAIS D'ACQUISITION :

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les frais d'acquisition d'immobilisations sont comptabilisés à l'actif du bilan et amortis selon les règles définies pour les immobilisations corporelles.

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

COMPTABILISATION DES RESULTATS DES SCI :

Une clause des statuts des SCI filiales prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos le 31 décembre 2009 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Terreïs.

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 réajustements.

Autres informations

Depuis le 1^{er} janvier 2007, la société Terreïs a opté pour le régime SIIC. 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 2 337 030 €.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. A la clôture de l'exercice, le montant restant du s'élève à 584 257 €.

- Distribution d'actions gratuites :

Le Conseil d'Administration 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 qui lui sont 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 défini les modalités de cette distribution savoir ces actions seront émises par voie d'augmentation de capital.

Variation des immobilisations

Immobilisations brutes (en K€)	Valeur brute au 01/01/2009	Acquisitions	Cessions	Autres mouvements	Valeur brute au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	401,8	133,2			535,0
Immobilisations corporelles	81 356,8	119 816,8		-568,3	200 605,2
Immobilisations financières	28 762,6	9,1			28 771,8
TOTAL	110 521,2	119 959,1		-568,3	229 912,0

L'incidence foncière des trois immeubles situés Cité Paradis dans le 10^e arrondissement de Paris a été modifiée afin de respecter la ventilation Terrain/construction des biens sis à Paris.

La répartition « terrain / construction » a été rectifiée et la valeur nette comptable au 31/12/2008 a été réallouée.

L'impact sur le résultat 2009 est une baisse des amortissements pour environ 103 000 €.

Amortissements et provisions (en K€)	Amortissements et provisions au 01/01/2009	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	3,6	51,1			54,8
Immobilisations corporelles	3 173,1	3 331,7			6 504,8
Immobilisations financières					
TOTAL	3 176,7	3 382,8			6 559,6
Amortissements dérogatoires	12,0	11,3			23,3
Provisions pour dépréciation	90,0	75,0	1,7		163,3
TOTAL	3 278,7	3 469,2	1,7		6 746,2

Immobilisations nettes (en K€)	valeur nette au 31/12/2009	valeur nette au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	480,2	398,2
Immobilisations corporelles	193 937,1	78 093,6
Immobilisations financières	28 771,8	28 762,6
TOTAL	223 189,1	107 254,5

Provisions inscrites au bilan

Nature des provisions (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	1,9	114,2	1,9	114,2
Provisions pour dépréciation des titres	9,2	4,2	9,2	4,2
Provisions pour risques	15,2			15,2
TOTAL	26,3	118,4	11,1	133,6

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts correspondent aux commissions de montage des sept prêts LCL contractés en 2009. La société Terreis a opté pour l'étalement de ces frais. Ils sont amortis sur la durée des emprunts.

Nature des provisions (en K€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Frais d'émission des emprunts		383,3	6,9	376,4
TOTAL		383,3	6,9	376,4

Instruments financiers

La société Terreis a eu recours à des instruments financiers (SWAP) pour transformer des emprunts souscrits 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).

Créances et dettes

Etat des créances (en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	168,4	168,4	
Autres créances clients	2 311,0	2 311,0	
Etat : TVA	188,0	188,0	
Groupe et associés	5 507,0	5 507,0	
Personnel et comptes rattachés	1,8	1,8	
Débiteurs divers	2 217,2	2 217,2	
Charges constatées d'avance	208,4	208,4	
Frais d'émission des emprunts	376,4	376,4	
TOTAL	10 978,1	10 978,1	-

Etat des dettes (en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	149 333,9	45 767,5	25 032,7	78 533,7
Emprunt et dettes financières divers	3 151,5	1,5		3 150,0
Fournisseurs et comptes rattachés	513,8	513,8		
Personnel et comptes rattachés	6,1	6,1		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	27,4	27,4		
Etat : Exit Tax	584,3	584,3		
Etat : TVA	513,5	513,5		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	14,7	14,7		
Groupe et associés	6 817,6	6 817,6		
Créditeurs divers	570,9	570,9		
TOTAL	161 533,8	54 817,3	25 032,7	81 683,7

Entreprises liées et participations

(en K€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	28 747,7
Créances	
Autres créances	5 507,0
Dettes	
Autres dettes	6 817,6
Quote part de résultat des SCI remontant dans les comptes de Terreis	2 166,0
Éléments financiers	
Produits de participation	303,0
Charges financières	47,8
Produits financiers	62,0

Charges à payer

Nature des dettes (en K€)	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	215,5
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	316,3
Dettes fiscales et sociales	28,2
Dettes diverses	30,0
TOTAL	590,1

Produits à recevoir

Nature des créances (en K€)	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 975,1
Autres créances	0,6
TOTAL	1 975,7

Charges constatées d'avance

Nature des charges (en K€)	Montant
Intérêts d'emprunt	179,7
Frais généraux	28,7
TOTAL	208,4

Variation des capitaux propres

(en K€)	Montant
Capitaux propres au 31.12.2008	74 791,6
Affectation du résultat n-1	-3 480,2
- Réserve légale	180,0
- Report à nouveau	-76,9
Acomptes sur dividendes	-1 729,4
Distribution de dividendes	1647,4
Résultat de l'exercice	3 995,1
Variation des provisions réglementées	11,3
Capitaux propres au 31.12.2008	75 339,0

Le capital social est composé de 7 871 693 titres d'une valeur nominale de 3 €. Il n'a connu aucune variation au cours de l'exercice.

Actions propres

	Nombre d'actions	Valeur comptable des titres	Valeur réelle des titres	Dépréciation
Actions propres détenues au début de l'exercice	27 033	195 156	185 987	9 169
Achats de l'exercice	32 048			
Ventes de l'exercice	47 294			
Actions propres détenues à la fin de l'exercice	11 787	124 390	120 227	4 163

Engagements financiers

Promesses d'achat en cours au 31/12/2009 :

(en K€)	Prix d'acquisition	Séquestre versé
Biarritz – 2, avenue de Verdun	760,0	38,0
TOTAL	760,0	38,0

Cette vente a été annulée en janvier 2010 et le séquestre nous a été reversé.

Engagements reçus :

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

Le montant des en cours au 31/12/2009 s'élève à 76 001 375 €.

Effectif

Au 31/12/2009, l'effectif est de 3 personnes.

Engagements en matière de retraite et pensions

Néant.

Rémunération des dirigeants

Au cours de l'année 2009, le Directeur Général de la société Terreis a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » une rémunération brute de 81 000 €.

Liste des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société mais non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Résultat (bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Terreïs Valorisation	37 000	6 766	100	37 000	37 000	4 986 490		294 609	10 685 208	
SCI 11 à 13 avenue Lebrun	727 000	1 202 865	99,99	14 554 645	14 554 645			1 078 584	3 118 556	
SCI Les Fleurs de Damrémont	15 245	1 334 456	99,90	4 793 364	4 793 364			344 868	435 970	
SCI Fessard Chartres	1 524	50 122	99,50	268 815	268 815			31 383	36 965	
SCI 102 Fbg Saint Honoré	15 245	387 261	99,90	1 842 184	1 842 184			181 221	220 180	
SCI 20 rue Louis Philippe	1 524	348 922	99,00	2 510 124	2 510 124			154 221	216 610	
SCI 29 Taitbout Immobilier	13 339	308 348	99,89	613 244	613 244	56 796		41 168	74 119	
Terreïs Invest	40 000	8 018	100	40 000	40 000	34 650		4 281	0	
SCI Le Foch	1 524	0	99,00	3 322 374	3 322 374	341 511		266 883	352 383	
SCI La Palmeraie	1 000	- 13 468	99,00	47 513	47 513	7 349		20 034	49 080	
SCI 3BM	10 000	- 6 960	99,90	36 822	36 822	2 330		6 836	19 422	
SCI Dupaty	1 524	0	60,00	441 000	441 000	36		31 444	40 705	
SCI 6 rue de Chabannes	1 524	0	99,00	240 581	240 581	77 818		27 484	35 286	

Détail des transferts de charges

Nature (en K€)	Montant
Frais d'émission des emprunts	383,3
Refacturations diverses	0,8
TOTAL	384,1

Honoraires des commissaires aux comptes

Nature (en K€)	Montant
Contrôle légal des comptes	64,5
TOTAL	64,5

Charges exceptionnelles

Nature (en K€)	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12,0
Domages et intérêts	19,5
Mali sur rachat actions propres	11,4
Dotations aux amortissements dérogatoires	11,3
TOTAL	54,2

Produits exceptionnels

Nature (en K€)	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	11,4
Boni sur rachat actions propres	45,4
TOTAL	56,7

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société TERREIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note immobilisations incorporelles de l'annexe précise la nature de ces biens inscrits à l'actif à la clôture de cet exercice et leur mode de dépréciation
- la note variation des immobilisations de l'annexe énonce les motifs et modalités du changement d'estimation comptable de la valeur des terrains immobilisés
- la note instruments financiers de l'annexe expose la nature et les modalités d'évaluation des instruments financiers auxquels a souscrit la société.

Dans le cadre de notre appréciation du bien fondé de la méthodologie mise en œuvre et du caractère raisonnable des estimations, nous avons été conduits à examiner, en tant que de besoin, et à apprécier, les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations ainsi que les données utilisées par la société pour la constatation des valeurs indiquées.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

-
- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels
 - la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou de changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Fait à Paris, le 16 avril 2010
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly
Pierre FAUCON Christian ALIBAY

COMPTES CONSOLIDES 2009

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.

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
Ecart de conversion		
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Ecart 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

Bilan consolidé

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€)			
Notes			
31/12/2009			
31/12/2008			
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.

Tableau de flux de trésorerie consolidé

(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 ».

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

Annexe aux comptes consolidés

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

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€ en 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.

Principes généraux de consolidation

- 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).

- 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	13/15 avenue Lebrun - Antony	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.

-
- Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

- 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.

Principales méthodes comptables du Groupe

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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).

- 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.

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%

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 € 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

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	Dotations	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	Dotations	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 TERREIS 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 values 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 ans
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 BNP Paribas Real Estate. 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 €

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€.

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.

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€.

Opérations avec les parties liées

(en K€)	Société	31/12/2009
<u>Compte de résultat :</u>		
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
<u>Bilan :</u>		
Autres passifs courants	Roques	124

Compte tenu du fait que 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.

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société TERREIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

Ces comptes ont été préparés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le groupe procède à une évaluation de ses actifs immobiliers par un expert indépendant :

- la note patrimoine immobiliser – recours a des estimations de l'annexe expose les modalités retenues pour l'estimation des valeurs comptables à la clôture de l'exercice ;
- la valeur de réalisation des immeubles de placement présentée dans la note 9 de l'annexe correspond à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier à la date du 31 décembre 2009.
- La note emprunts bancaires et instruments financiers de l'annexe expose la nature et les modalités d'évaluation des instruments financiers auxquels a souscrit le groupe.

Dans le cadre de notre appréciation du bien fondé de la méthodologie mise en œuvre et du caractère raisonnable de ces estimations, nous avons été conduits à examiner, entant que de besoin, les données et hypothèses utilisées par la société pour la constatation des valeurs indiquées.

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

III. VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Fait à Paris, le 16 avril 2010
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit
Hélène LEROY

SOFIDEEC Baker Tilly
Pierre FAUCON Christian ALIBAY

RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE 2009

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS.....	34
ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE.....	35
Gestion locative et immobilière.....	35
Investissements 2009.....	36
Patrimoine.....	37
Actif net réévalué.....	38
Financement et évolution de la dette.....	38
Résultats 2009.....	39
RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE.....	41
PERSPECTIVES.....	42
CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT.....	43
Capital social.....	43
Droits de vote.....	43
Evolution de la répartition du capital social et des droits de vote.....	43
Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle.....	43
Capital autorisé et non émis.....	44
Acquisition par la Société de ses propres actions.....	44
Effet dilutif des attributions gratuites d'actions.....	44
ADMINISTRATION ET DIRECTION.....	45
Composition du Conseil d'Administration.....	45
Directeur général.....	45
Président.....	45
Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale.....	45
Rémunération des mandataires sociaux.....	46
Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier déclarées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.....	47
Expertise en matière de gestion et mandats des mandataires sociaux au 31 décembre 2009.....	48
FACTEURS DE RISQUE.....	54
Risques liés à l'activité de la Société.....	54
Risques liés à la société.....	57
Gestion des risques.....	59
Revue des risques.....	59
Assurances et couverture des risques.....	59
AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE.....	61
Opérations avec des apparentés.....	61
Recherche et développement, brevets et licences.....	62
Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société.....	62
Délais de paiement.....	62
Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.....	62
Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	62
Sociétés contrôlées.....	62
Règles applicables à la modification des statuts.....	62
TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES.....	63

ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS

Dans un contexte macroéconomique très difficile, Terreïs présente des indicateurs clé en forte croissance. La politique opportuniste d'acquisitions d'actifs de qualité tout au long de l'année à des conditions de financement attractives a permis au groupe de doubler la valeur de son patrimoine en un an, tout en maintenant une structure financière adéquate.

L'exercice 2009 a été marqué par une forte accélération des investissements réalisés par Terreïs, à contre-courant du marché tétanisé par la crise financière. Au total, 15 nouvelles acquisitions ont été signées cette année pour un montant de 114 M€, qui se décompose de la manière suivante :

- 5 immeubles à Paris, pour un montant de 95,5 M€,
- un immeuble mixte à Chartres pour 8,3 M€,
- 2 réseaux de respectivement 12 et 11 agences de centre-ville acquises auprès de GE Money Bank et Randstad dans le cadre de contrats de sale & lease-back, pour un montant de 8,5 M€,
- 7 boutiques de centre-ville en province dédiées au réseau Foncia, pour un montant total de 2,4 M€

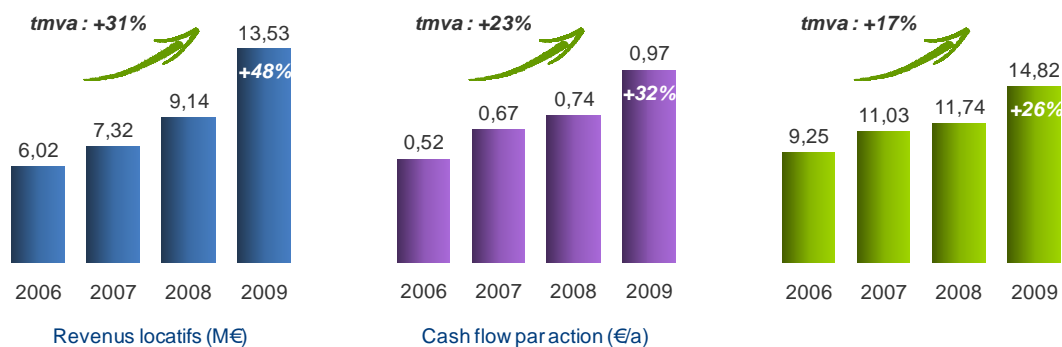
L'ensemble de ces opérations a été acquis avec un rendement instantané de 7,0%. Si on isole les logements des immeubles de la rue Marbeuf et de celui de Chartres, destinés à être cédés dans 5 ans, les seuls nouveaux bureaux et commerces qui sont rentrés dans le patrimoine de notre foncière procurent d'ores et déjà un rendement de 7,7%.

Ces acquisitions ont été financées pour l'essentiel par recours à la dette bancaire, contractée auprès de deux nouveaux partenaires.

Ces opportunités ont contribué positivement aux résultats du groupe, en forte amélioration par rapport à l'an dernier, quels que soient les chiffres-clés retenus :

- Loyers : 13,5 M€ (+48%, dont +7,5% du seul fait des indexations et renégociations),
- Capacité d'autofinancement : 7,7 M€ (+32%),
- Actif net réévalué de liquidation de 14,82 € par action (+26%), et de remplacement de 16,86 € (+33%).

Ces performances sont les meilleures que Terreïs ait connues depuis son introduction en Bourse fin 2006.



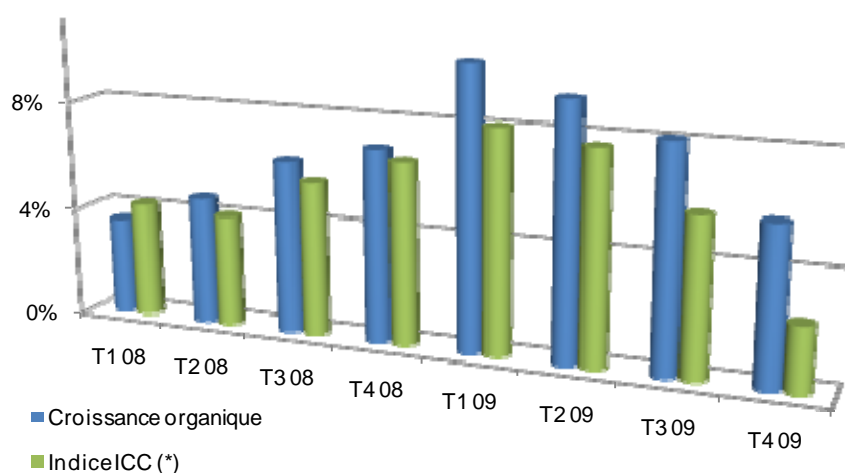
tmva = taux moyen de variation annuelle

ANALYSE DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE

Gestion locative et immobilière

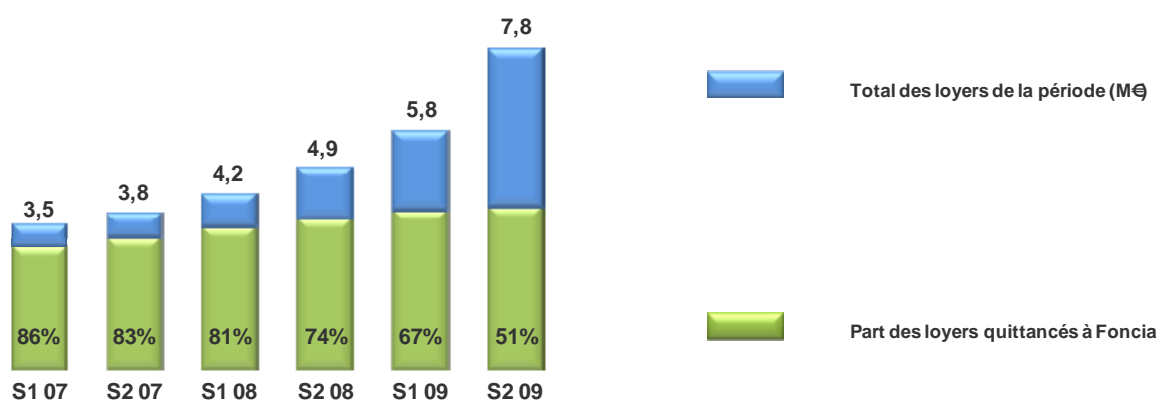
Le doublement de la taille du patrimoine de Terreïs réalisé en 2009 n'a pas engendré de dégradation sur la gestion locative des immeubles. Au contraire, les principaux indicateurs de gestion se sont maintenus à des niveaux record tout au long de l'année 2009 :

- Le taux d'occupation financière s'est amélioré depuis fin 2008, passant de 98,7% à 99,1%,
- Les impayés sont restés à un niveau très faible : à fin 2009, ils représentaient 2% des loyers quittancés, contre 5,7% fin 2008, pour l'essentiel liés à des retards de paiement. Seuls deux locataires ont été considérés comme douteux, et nécessité de constituer une provision pour 114 K€, soit 0,8% des loyers de l'exercice.
- La qualité des emplacements de nos actifs, le niveau des loyers inférieurs à ceux du marché et les bonnes relations avec nos locataires nous ont permis de faire passer en moyenne des hausses de loyers supérieures à l'indice de référence :



* Moyenne glissante des 4 derniers indices connus

Ces performances ont été obtenues, alors que la base de locataires s'est fortement modifiée, du fait des acquisitions réalisées. Ainsi, notre principal locataire, le groupe Foncia, a vu son poids se réduire dans les loyers quittancés depuis deux ans au fur et à mesure des entrées des nouveaux immeubles :



Investissements 2009

Des acquisitions pour un montant cumulé hors droits de 114 M€ ont été signées en 2009, soit le plus important programme d'investissements réalisé depuis l'introduction en Bourse en 2006. Les 15 transactions réalisées sont conformes aux critères stricts de sélection fixés par le Comité d'investissement, à savoir :

- Un emplacement de centre-ville de premier plan,
- Une taille d'actifs raisonnable (inférieure à 5.000 m²),
- Pour les immeubles, un risque locatif diffus,
- Des loyers inférieurs aux prix de marché,
- Un prix d'achat qui permet d'extérioriser un rendement locatif attractif.

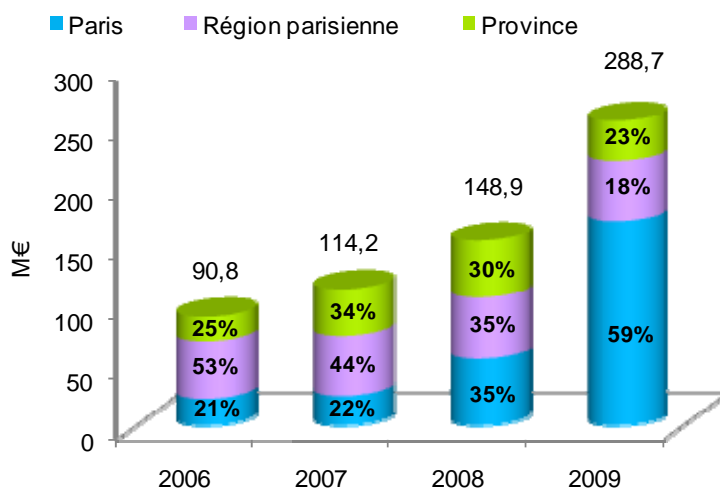
Le détail des acquisitions réalisées est le suivant :

Ville	Adresse	Locataire	Surfaces (m ²)		Total	Prix achat hors droits
			Bureaux / commerces	Logements		
Agde	27-28 rue JJ Rousseau	Foncia	64		64	179
Angers	67, rue Plantagenêt	Divers	576		576	1 030
Paris	45-47 rue de Chabrol	Divers	918		918	2 839
Cluses	1 place des Allobroges	Foncia	180		180	210
Annemasse	3 avenue Jules Ferry	Foncia	39		39	90
Béziers	25-27, allée Paul Riquet	Foncia	130		130	224
Paris	25 bd de Sebastopol	Divers	821	658	1 479	9 730
Nice	7-9 rue Grimaldi	GE Money Bank	346		346	2 000
Cannes	14-20 bd Alexandre III	GE Money Bank	133		133	360
Bordeaux	42-44 cours du Mal Juin	GE Money Bank	236		236	478
Grenoble	79 cours Jean Jaurès	GE Money Bank	246		246	290
Nancy	5 rue du Dr Schmitt	GE Money Bank	240		240	445
Strasbourg	16 rue de Leicester	GE Money Bank	229		229	179
Lyon	37 quai Gailleton	GE Money Bank	450		450	884
Annecy	9 avenue du Rhône	GE Money Bank	186		186	200
Paris	3-5 place Félix Eboué	GE Money Bank	143		143	957
Rouen	22 cours Clemenceau	GE Money Bank	165		165	190
Versailles	23 rue de Noailles	GE Money Bank	152		152	300
Amiens	2 rue des Orfèvres	GE Money Bank	68		68	190
Chartres	15-27 rue Noel Ballay	Divers	827	2 039	2 866	8 200
Brest	26 rue Algésiras	Foncia	362		362	387
Caen	8 rue de l'Engannerie	Ranstad	116		116	123
Caen	11 rue Samuel Brochard	Ranstad	259		259	343
Colomiers	40 place du Val d'Aran	Ranstad	71		71	54
Grenoble	38-40 rue du Gal Ferrié	Ranstad	281		281	391
Angers	24 rue d'Anjou	Ranstad	95		95	118
Lorient	33 rue du Mal Foch	Ranstad	73		73	108
Bayonne	2-7 allées Marines	Ranstad	88		88	128
Annecy	7 avenue du Rhône	Ranstad	78		78	128
Chatelleraut	2-4 bd de Blossac	Ranstad	82		82	111
Levallois	7 place Henri Barbure	Ranstad	99		99	294
Aulnay ss Bois	1, rue du Cdt Brasseur	Ranstad	41		41	64
Paris	8-10 rue Villedo	Divers	1 372		1 372	7 600
Paris	19 rue du 4 Septembre	Divers	2 836	205	3 041	13 500
Paris	25-29 rue Marbeuf	Divers	5 129	3 397	8 526	61 534
Total			17 131	6 299	23 430	113 739

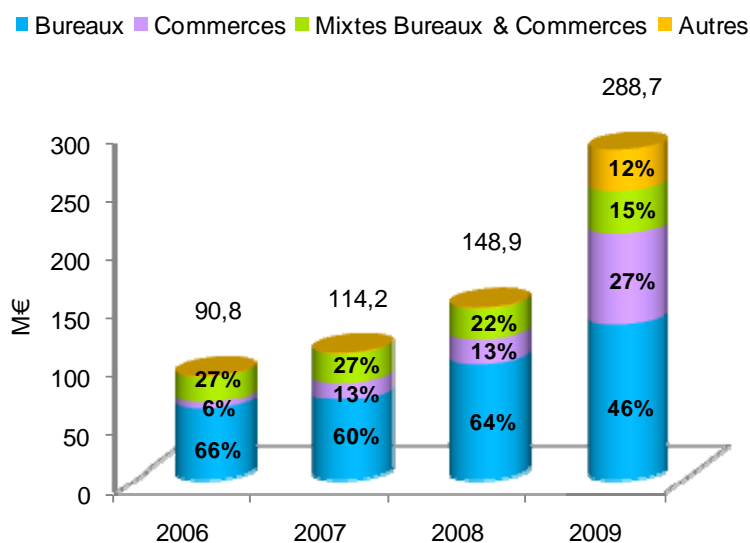
L'ensemble de ces investissements génère d'ores et déjà des loyers annuels de 7,8 M€, soit un rendement instantané de 7,0%. Une fois isolés les loyers d'habitation, les seuls bureaux et commerces présentent un rendement de 7,7%.

Patrimoine

Le fort volume d'investissement a sensiblement modifié la répartition du patrimoine de Terreïs, tant en termes de localisation que de type d'actifs. En effet, l'essentiel des acquisitions de 2009 a porté sur des immeubles parisiens. De ce fait, la répartition géographique des actifs, jusqu'à fin 2008 relativement stable, présente désormais un nouveau visage, avec une large majorité d'actifs situés à Paris :



De même, l'achat d'immeubles mixtes, notamment ceux de Chartres et de la rue Marbeuf à Paris a introduit une part de logements dans le patrimoine de Terreïs :



Il convient toutefois de noter que ces logements n'ont pas vocation à être conservés à terme dans le patrimoine de Terreïs, et qu'il est d'ores et déjà prévu de les céder dans 5 ans.

La forte progression du patrimoine depuis trois ans est due à la fois aux acquisitions réalisées, mais également aux revalorisations constatées par les experts chaque année. Ainsi, le triplement de la taille du patrimoine depuis fin 2006, de 90,8 M€ à 288,7 M€, s'explique à hauteur respectivement de 153,7 M€ par les acquisitions réalisées, et de 43,9 M€ par les réévaluations cumulées des experts.

En 2009, il convient de souligner qu'une nouvelle fois, les experts ont réévalué le patrimoine à hauteur de 25 M€, alors que le marché immobilier dans son ensemble a connu un repli marqué, notamment en raison de la hausse des taux de capitalisation des loyers exigés par les investisseurs.

Cette performance s'explique avant tout par les bonnes conditions d'achat dont nous avons pu profiter cette année, et, plus marginalement, par la bonne tenue de nos loyers, qui ont permis d'atténuer l'effet négatif de la hausse des taux de capitalisation. Sur la base des valeurs locatives de notre patrimoine existant à fin 2008, la valorisation retenue par les experts fait ressortir un taux de capitalisation moyen de 7,67%, soit 32 points de base de plus que fin 2008. Sur l'ensemble du patrimoine existant à fin 2009, ce chiffre s'élève à 6,86%.

Actif net réévalué

Le patrimoine fait l'objet chaque année d'évaluations indépendantes réalisées par BNP Paribas Real Estate. L'actif net réévalué de liquidation ressort à 14,82 € par action fin 2009, en hausse de 26% sur un an. L'actif net réévalué de remplacement, qui inclut les frais d'acquisition théoriques, s'établit à 16,86 € (+33%).

(en M€)	2009	2008	Variation
Patrimoine réévalué	288,7	148,9	
- Valeur nette comptable des actifs	-243,9	-129,0	
Situation nette	73,7	73,7	
= Actif net de liquidation	118,4	93,7	
dilué par action	14,82 €	11,74 €	+26,2%
Frais d'acquisition	16,3	7,6	
= Actif net de remplacement	134,8	101,2	
dilué par action	16,86 €	12,69 €	+32,9%

Depuis l'introduction en Bourse fin 2006, Terreïs aura ainsi vu ses ANR de liquidation et de remplacement progresser à un rythme annuel de 17% et de 20% respectivement. Cette performance, qui s'inscrit dans une conjoncture immobilière dégradée, démontre la qualité des actifs acquis et leurs bonnes conditions d'achat.

Financement et évolution de la dette

L'important volume d'investissements réalisé en 2009 a été financé en grande partie par recours à de la dette bancaire, en raison du niveau faible des taux d'intérêt tout au long de l'année. La stratégie poursuivie a consisté, pour chaque opération, à rechercher les meilleures conditions financières d'emprunt. Terreïs a ainsi accueilli deux nouveaux partenaires bancaires au cours de l'exercice, qui lui ont prêté 116,1 M€ au global sur l'année.

Ces nouveaux emprunts se décomposent de la manière suivante :

- 17,7 M€ d'emprunt in fine à 8 ans, qui sont venus financer la quote-part d'habitations dans les immeubles mixtes acquis, sachant qu'un processus de vente de ces biens sera engagé dans 5 ans ;
- 58,4 M€ d'emprunts amortissables à 15 ans, émis à taux variables, mais swappés immédiatement à taux fixe pour ne pas supporter de risque de taux tout au long de leur vie ;
- 40 M€ sous forme d'une ligne de crédit d'un an renouvelable, afin de permettre à Terreïs de saisir les opportunités dès qu'elles se sont présentées ; cette ligne de crédit a été entièrement tirée fin 2009, et reconduite sur 2010 ;

A fin 2009, l'endettement net de Terreïs s'élève à 172,2 M€, montant qui représente 59% de la valeur de son patrimoine. Le coût moyen de la dette ressort à 4,15%, pour une maturité moyenne de 8,9 ans. Compte tenu des couvertures de taux mises en place sur les emprunts à taux variables, toute la dette peut être considérée à taux fixe.

M€	Taux moyen	2009	2008
Emprunts in fine 2029	5,25%	24,9	24,9
Emprunts in fine 2017	4,48%	17,7	
Emprunts amortissables	4,55%	91,9	36,7
Ligne de crédit 1 an	2,50%	40,0	
Total dettes financières	4,17%	174,5	61,6
Trésorerie		2,8	1,4
Dettes financières nettes		171,7	60,2

Résultats 2009

Les comptes 2009, comme ceux des années précédentes, ont été établis dans la cadre des normes IFRS.

Malgré la conjoncture adverse, les résultats se sont avérés supérieurs aux objectifs fixés en début d'année, avec une progression des revenus locatifs et des cash-flows de respectivement +48% et +32% par rapport à l'an dernier.

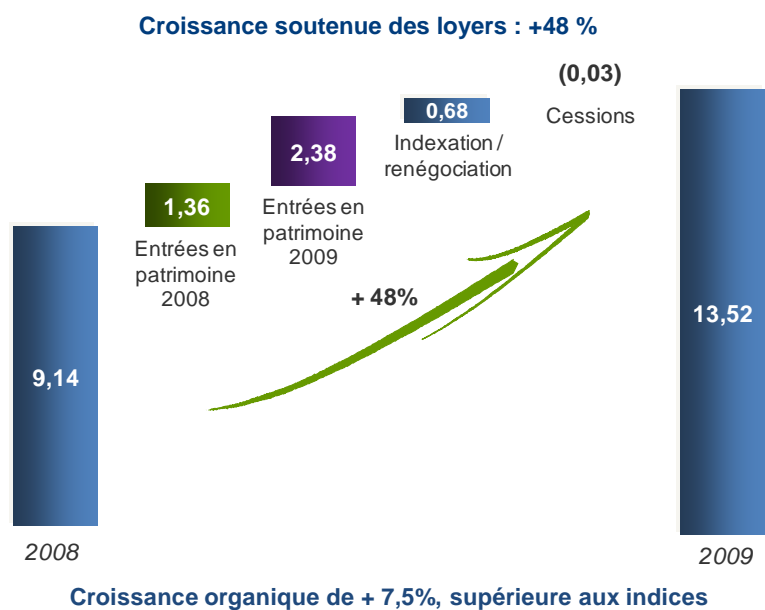
Cette performance s'explique par une croissance organique supérieure aux attentes et une bonne maîtrise des frais généraux.

M€	2009	2008	Variation
Revenus locatifs	13,53	9,14	+48,1%
Charges immobilières nettes	(0,21)	(0,18)	
Loyers nets	13,32	8,95	+48,8%
Charges de personnel & frais généraux	(1,46)	(1,14)	
Amortissements et provisions	(4,89)	(3,21)	
Résultat opérationnel	6,97	4,60	51,6%
Marge sur cessions immobilières	0,35	0,12	
Autres produits & charges opérationnels	(0,01)	(0,03)	
Résultat financier	(4,15)	(2,09)	
Impôts	(0,14)	0,04	
Résultat net	3,03	2,64	+14,7%
Capacité d'autofinancement	7,74	5,87	+31,9%

Les revenus locatifs ont atteint 13,5 M€, en progression de 4,4M€ par rapport à 2008. Cette augmentation est liée :

- pour 3,7 M€ aux loyers des immeubles acquis en 2008 et 2009,
- pour 0,7 M€ aux indexations et renégociations opérées en 2009.

La croissance organique à périmètre constant ressort ainsi à +7,5%.



Les charges immobilières nettes représentent moins de 2% des revenus bruts, et correspondent aux charges sur les locaux vacants, aux travaux réalisés sur le patrimoine et aux charges non refacturables aux locataires.

Les frais généraux s'élèvent à 1,46 M€ en 2009, en progression de 0,32 M€ par rapport à l'an dernier. Cette hausse s'explique :

- à hauteur de 130 K€ par la variation des frais de personnel, qui ont enregistré sur 12 mois le coût de la provision pour actions gratuites et la rémunération du directeur général, postes qui n'ont courus que sur 6 mois en 2008 ;
- à hauteur de 90 K€ des honoraires de gestion versés à Foncia dans le cadre de son mandat, montant qui représente 1,6% des loyers bruts ; cette augmentation est liée à l'accroissement du patrimoine de Terreïs en cours d'année ;
- à hauteur de 100 K€ des charges externes et des impôts et taxes, hausse essentiellement due aux honoraires versés dans le cadre des nouvelles locations.

Au global, l'excédent brut d'exploitation courant représente 87,7% des loyers bruts, soit une amélioration de 2,3 points par rapport à l'an dernier.

La marge sur cessions immobilières provient des opérations réalisées par notre filiale Terreïs Valorisation, qui détenait fin 2008 un stock d'actifs à vendre de 4,5 M€. Au cours de l'année 2009, elle a acquis pour 3,7 M€ de nouveaux lots à vendre à la découpe, et en a cédé pour 3,1 M€ avec une marge nette de frais et commissions de 0,35 M€. A fin 2009, le stock d'actifs à vendre s'élève à 5 M€.

Après amortissements et frais financiers, le résultat net s'élève à 3,03 M€, en hausse de 14,7% par rapport à 2008. Plus significative, la capacité d'autofinancement atteint 7,74 M€, soit une progression de 32% d'une année sur l'autre.

RESULTAT SOCIAL & PROPOSITION DE DIVIDENDE

Le résultat social de Terreïs ressort à 3,99 M€ en 2009, contre 3,48 M€ l'an dernier. Le bénéfice distribuable s'élève en conséquence à :

Bénéfice net de l'exercice	3.995.142,66 €
Report à nouveau antérieur	814.824,81 €
Dotation à la réserve légale	200.000,00 €
Soit un bénéfice distribuable de	4.609.967,47 €

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, il est proposé de verser un dividende de 3.620.978,78 €, soit 0,46 € pour chacune des 7.871.693 actions composant le capital social, sachant qu'un acompte a déjà été versé en novembre 2009 pour 1.729.376,88 € (représentant 0,22€ par action).

Au cours des trois derniers exercices, il a été distribué les sommes suivantes :

Exercice	Dividende global	Montant du dividende unitaire	Réfaction de 40 %
31 décembre 2006	néant		
31 décembre 2007	3.148.677,20 €	0,40 €	dividende éligible
31 décembre 2008	3.384.827,99 €	0,43 €	dividende éligible

PERSPECTIVES

En ce début d'année 2010, le marché immobilier semble s'être stabilisé avec un retour de quelques investisseurs.

Son attrait reste toutefois entier compte tenu du maintien à un niveau historiquement faible des taux d'intérêt. Aussi, Terreïs entend poursuivre sa politique d'achats opportunistes d'actifs répondant aux critères stricts que le groupe s'est fixés.

Sur la base du périmètre connu à fin 2009, Terreïs devrait enregistrer en 2010 une nouvelle année de forte croissance, avec des loyers supérieurs à 19 M€ et des cash-flows en augmentation à deux chiffres.

CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

Capital social

Aucune évolution du capital n'est intervenue au cours des trois derniers exercices. Le capital social s'élève à 23.615.079 € et est divisé en 7.871.693 actions de 3 € chacune de valeur nominale, intégralement libérées et toutes égales et de même rang.

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

La Société n'a émis, au cours de l'exercice, aucune valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bons de souscription.

Droits de vote

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. Les actionnaires disposent donc d'un nombre de droit de vote égal au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Evolution de la répartition du capital social et des droits de vote

Actionnaires	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Ovalto Investissement	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85	3 294 086	41,85
Jacky Lorenzetti	621 889	7,90	621 889	7,90	621 889	7,90
Autres Administrateurs	33 060	0,42	47 432	0,60	47 552	0,60
Sous total : Administrateurs	3 949 035	50,17	3 963 407	50,35	3 963 527	50,35
Auto détention	2 910	0,04	27 033	0,34	11 787	0,15
Actionnariat salarié	0	0,00	0	0,00	0	0
Autres porteurs	3 919 748	49,80	3 881 253	49,31	3 896 379	49,50
Total	7 871 693	100,00	7 871 693	100,00	7 871 693	100,00

La société Ovalto Investissement est une Société par Actions Simplifiée au capital de 25.768.715,95 €, identifiée sous le numéro 431 432 004 R.C.S. Nanterre, dont le Président est Jacky LORENZETTI. Conformément au règlement européen d'application de la directive dite « prospectus » (Règlement CE n°809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004), la Société s'est assuré que le contrôle ne soit pas exercé de manière abusive au travers de la charte de gouvernance.

Il n'a été porté à la connaissance de la Société aucun franchissement de seuil de participation directe ou indirecte dans le capital de la Société en vertu des dispositions de l'article L. 233-7 du Code de commerce.

De même aucun accord entre actionnaires, dirigeants ou non, pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions ou à l'exercice des droits de vote, n'a été porté à la connaissance de la Société.

Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

Capital autorisé et non émis

L'Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2008 a donné au Conseil d'Administration les autorisations d'émettre suivantes :

N°	Durée	Nature	Montant maximal (€)
1	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société	30.000.000
2	30 jours	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation n°1 ci-dessus	15 % de l'émission initiale
3	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes	20.000.000
4	38 mois	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux et/ou de certains mandataires sociaux	2% du capital social

Aucune résolution votée par l'Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2009 ne rend caduques les délégations en matière d'augmentation de capital votées en 2008.

Le Conseil d'Administration a fait usage, à l'issue de l'Assemblée générale du 13 mai 2008, de la délégation n° 4 en attribuant 132.182 actions au bénéfice des salariés et mandataires sociaux de la Société et des Sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 225-197-2 du Code de Commerce, soit 1,68 % du capital social.

Ces actions gratuites sont affectées d'une période d'acquisition fixée à quatre ans, elle-même suivie d'une période d'incessibilité des actions correspondantes pendant deux ans et assorties d'une condition tenant au maintien du contrat de travail ou du mandat social de l'attributaire concerné au jour de leur attribution définitive.

Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2009 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le seul objectif du programme de rachat d'actions mis en œuvre par le Conseil d'Administration a été l'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec la Société de Bourse Invest Securities.

Les principales données de l'exercice écoulé sont les suivantes :

	Flux bruts cumulés	
	Achats	Ventes
Nombre de titres	32 048	47 294
Cours moyen de la transaction	9,16	8,42
Nombre d'actions détenues au 31/12/2009		11 787
Valeur d'achat		124 390
Valeur au 31/12/2009		120 227
Fraction du capital correspondante		0,15 %

Effet dilutif des attributions gratuites d'actions

Nombre d'actions au 31/12/2009	7.871.693
Actions gratuites attribuées	132.182
Nombre d'actions après dilution maximale	8.003.875
	31/12/2009
Situation nette consolidée avant dilution	9,36 €
Situation nette consolidée après dilution	9,21 €

Au 31 décembre 2009, l'attribution d'actions gratuites a un impact non significatif sur le résultat net par action.

ADMINISTRATION ET DIRECTION

Composition du Conseil d'Administration

Administrateurs	Date de nomination	Expiration du mandat
Jacky Lorenzetti	29/09/2006	2012
Hervé Arditty	29/09/2006	2012
Olivier Froc	29/09/2006	2012
François Lepicard	29/09/2006	2012
Fabrice Paget-Domet	13/05/2008	2014
Michelle Pédel	29/09/2006	2012
Emmanuel Pineau	13/05/2008	2014
Jacques Soyer	29/09/2006	2012
Ovalto Investissement	29/09/2006	2012

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la nomination de deux administrateurs indépendants : Hervé Arditty et Jacques Soyer.

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société. En revanche il existe un lien capitalistique entre la société Ovalto Investissement et Jacky Lorenzetti ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes

professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;

- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration sont fixées par les statuts.

Directeur général

Depuis le 1^{er} septembre 2007, la Société est représentée à l'égard des tiers par Fabrice Paget-Domet.

Président

Depuis le 29 septembre 2006, le Président du Conseil d'administration de la Société est Jacky Lorenzetti.

Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Rémunération des mandataires sociaux

- Rémunération totale versée au cours de l'exercice 2009 par la Société et le cas échéant par les sociétés contrôlées et contrôlante

	Terreïs	Sociétés contrôlées	Société contrôlante
Jacky Lorenzetti			176 653
Hervé Arditty			
Jacques Ferran			30 000
Olivier Froc			
François Lepicard			24 000
Fabrice Paget-Domet	81 000		
Michelle Pédel			
Emmanuel Pineau			268 116
Jacques Soyer			

- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

		Exercice 2008	Exercice 2009
		Montants dus et versés	Montants dus et versés
Jacky Lorenzetti	rémunération fixe ⁽¹⁾	176 653	176 653
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	TOTAL	176 653	176 653
Fabrice Paget-Domet	rémunération fixe	40 500	81 000
	rémunération variable		
	rémunération exceptionnelle		
	jetons de présence		
	avantages en nature		
	TOTAL	40 500	81 000

⁽¹⁾ rémunération reçue d'Ovalto Investissement, Société contrôlant Terreïs au sens de l'article L 233-16 du code de commerce.

- Jetons de présence perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres du Conseil d'administration	Montants versés en 2008	Montants versés en 2009
Hervé Arditty	3 000	3 000
Olivier Froc	6 750	6 750
François Lepicard	6 750	6 750
Michelle Pédel	6 750	6 750
Emmanuel Pineau	-	-
Jacques Soyer	6 750	6 750
Jacques Ferran	-	-

- Actions gratuites attribuées aux mandataires sociaux

Bénéficiaires	Date d'attribution	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Fabrice Paget-Domet	13/05/2008	57.471	500 K€	13/05/2012	13/05/2014	Néant
Emmanuel Pineau	13/05/2008	34.482	300 K€	13/05/2012	13/05/2014	Néant

Ces mandataires seront tenus de conserver 50% des actions attribuées gratuitement en compte nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

La décision d'attribuer gratuitement des actions au bénéfice des mandataires sociaux et salariés de la Société et des Sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 225-197-2 du Code de Commerce a été prise antérieurement aux recommandations AFEP/MEDEF d'octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

- Informations sur l'existence, au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux, (i) d'un contrat de travail en sus du mandat social, (ii) de régimes supplémentaires de retraite, (iii) d'engagements pris par la société correspondant à des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions de dirigeant mandataire social ou postérieurement à celles-ci et (iv) d'indemnités de non-concurrence.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnité relatives à une clause de non concurrence
Jacky Lorenzetti	NON	NON	NON	NON
Fabrice Paget-Domet	NON	NON	NON	NON

Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier déclarées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009

Administrateurs	Nature de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant	Date d'opération
Michelle Pédel	Acquisition	739	7,01 €	5.188,59 €	04/02/2009
François Lepicard	Acquisition	1.000	6,99 €	6.996,10 €	23/03/2009
Emmanuel Pineau	Acquisition	1.000	6,85 €	6.850,00 €	31/03/2009
Jacques Soyer	Acquisition	400	6,90 €	2.758,72 €	06/04/2009
Jacques Soyer	Acquisition	400	6,58 €	2.634,24 €	17/04/2009
Michelle Pédel	Acquisition	223	8,97 €	2.000,87 €	27/05/2009
Michelle Pédel	Acquisition	67	8,94 €	598,98 €	27/05/2009
Olivier Froc	Acquisition	443	9,17 €	4.062,31 €	26/06/2009
Olivier Froc	Acquisition	11	10,40 €	114,40 €	23/12/2009

Jacky LORENZETTI

Président du Conseil d'Administration de Terreïs

Adresse professionnelle :

13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Président-Fondateur du groupe Foncia de 1972 à 2008

Président-Fondateur d'Ovalto Investissement depuis 2000

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe :**

- Président de Terreïs Valorisation
- Cogérant de la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun

➤ **Mandats sociaux hors groupe :**

- Président d'Ovalto Investissement
- Président du Conseil d'administration de RCF Rugby
- Président du Conseil d'administration de Château Lilian Ladouys
- Vice-président du Conseil de surveillance de Foncia groupe
- Président de Dab Expansion
- Président de Valorisation Patrimoine Foncier
- Président de Zenlor
- Président de Sea Air
- Représentant permanent de Sea Air au sein de Sea Air Transport
- Gérant de Société Civile d'Exploitation Agricole Château Pedesclaux
- Gérant de Lorinvest
- Gérant de SCI 35 rue Houdan
- Gérant SCEA Vignobles Breuil
- Cogérant de SCI Le Clos du Moulin
- Cogérant de SCI Mansol

➤ **Mandats échus au cours des cinq dernières années :**

- Président du Directoire de Foncia Groupe
- Président Directeur général de Foncia

- Président de Foncia International
- Président de Foncia Holding G.I.
- Président de Foncia Participations
- Président de Foncia Val d'Anjou
- Administrateur d'Agence Languedoc Provence
- Administrateur de Cabinet Titin SA
- Administrateur de C.F.G.
- Administrateur de Compagne Informatique Investissement Immobilier – C3i
- Administrateur de Foncia Alpes
- Administrateur de Foncia Belcourt
- Administrateur de Foncia Boussard M.C.I.
- Administrateur de Foncia Brette
- Administrateur de Foncia Brossolette
- Administrateur de Foncia Construction
- Administrateur de Foncia Entreprise
- Administrateur de Foncia Gairin Calvo
- Administrateur de Foncia Gestion Immobilière IDF
- Administrateur de Foncia Le Phare
- Administrateur de Foncia Manago
- Administrateur de Foncia Orly Bedos
- Administrateur de Foncia Pierre Gestion
- Administrateur de Mona Lisa Gestion Immobilière
- Administrateur de Financière Immobilière Internationale
- Administrateur de Globalimmo.com
- Administrateur de Solutions Financières pour l'Immobilier - Solufimmo
- Directeur Général de Foncia Transaction Location (SAS)
- Gérant de Foncia Auriol
- Gérant de Foncière Europe
- Gérant de SCI Cocéal
- Gérant de SCI du 7 rue Maurepas
- Gérant de SCI Dukeroy
- Gérant de SCI La Korrigane
- Gérant de SCI República
- Cogérant de Foncia Abadie

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur général et Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé d'HEC Majeur Finance
Président Fondateur d'Intégrale Math de 1994 à 1998
Président Fondateur d'Immobytel.com de 1998 à 2002

Il a rejoint le groupe Foncia en 2002 où il a été Directeur Général Délégué en charge de la transaction jusqu'en juin 2008.

Il est également Président de Foncia Valorisation et Foncia Franchise depuis leur constitution en 2003 et 2006.

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

- Gérant de S.C.I. Le Foch
- Gérant de S.C.I. 3BM
- Gérant de S.C.I. La Palmeraie
- Gérant de S.C.I. 6 rue de Chabannes
- Cogérant de S.C.I. Dupaty

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Président de Foncia Valorisation
- Président de Foncia Franchise
- Gérant de Roques
- Gérant de JFG
- Gérant de SCI Faropayuto
- Gérant de SCI Paget-Domet

➤ **Mandats échus au cours des cinq dernières années**

- Directeur général délégué de Foncia
- Président Directeur général de Solutions Financières pour l'Immobilier – Solufimmo

Hervé ARDITTY

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :
52 avenue de l'Europe – 78160 Marly le Roi

Ingénieur des Arts et Manufactures (Centrale Paris 1972) et Docteur Ingénieur

Président Fondateur de la société Photonetics SA de 1984 à 2000.

Fondateur du Groupe Ixcore en 2001, spécialisé notamment dans les technologies optique et acoustique

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Président d'IxCore SAS
- Gérant d'IxVentures SNC
- Représentant permanent d'IxCore, Président de Hub-H SAS
- Représentant permanent d'IxCore, Président de IxSafe SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxFiber SAS
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Tregor Servel
- Représentant permanent d'IxVentures, gérant de SCI Pégase
- Représentant permanent d'IxCore, gérant de SCI L'Etoile de la Vallée
- Gérant de GN Titres
- Gérant d'Ixim Europe
- Gérant d'Ixim Renoir
- Gérant d'Ixim Vieilles Vignes
- Gérant d'Ixim Portzic
- Gérant d'Ixim Altaïs
- Gérant d'Ixim Vergers

➤ **Mandats échus au cours des cinq dernières années**

- Président directeur général Hélicoptère Paris Hélicoptère
- Administrateur Sodena
- Administrateur de Tronics Microsystems
- Gérant d'Ixim La Cadière
- Gérant de SCI L'Oasis
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxAir SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxMotion SAS
- Représentant permanent d'Ixcore, Président de IxMeca SAS

Olivier FROC

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :

13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce (ESC) de Rouen et titulaire du D.E.C.S.

Après 3 années comme auditeur chez Price Waterhouse, il entre à L'Union Financière de France en 1989 en qualité de contrôleur de gestion. Il en devient le Directeur Financier en 1994.

Il rejoint le groupe Foncia en juin 2003 en tant que Directeur Général Adjoint en charge des finances, de la comptabilité et du juridique. Il est nommé Directeur Général de Foncia Groupe en avril 2006

➤ Mandats sociaux hors groupe

- Directeur général de Foncia Groupe
- Président Directeur général de Solutions Financières pour l'Immobilier – Solufimmo
- Administrateur de Foncia
- Représentant permanent de Foncia Groupe au sein de Foncia Pierre Gestion

➤ Mandats échus au cours des cinq dernières années

- Président Directeur général de Globalimmo.com
- Président du Conseil de Surveillance de Citra
- Président de Compagnie Informatique Investissement Immobilier – C3i
- Président de Foncia Participations
- Président de Visuelimmo
- Président de Seiitra
- Président d'Acos Conseil

François LEPICARD

Administrateur et Président du Comité d'Audit de Terreïs

Adresse professionnelle :

13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé d'HEC. Licence en droit. Ancien Commissaire aux Comptes.

Expert-comptable de Franco Suisse Bâtiment et de Franco Suisse Gestion depuis janvier 1973, il choisit en 1991 de céder les 50 % de parts d'un cabinet d'expertise comptable et de commissariat aux comptes de 25 collaborateurs, créé avec un camarade d'HEC.

Il a été conseiller du Président de Foncia Groupe jusqu'en juillet 2007 pour les questions relatives au droit des sociétés, à la fiscalité et aux finances.

Président de Terreïs depuis sa constitution jusqu'à sa transformation en société anonyme en septembre 2006. Il a ensuite été Directeur Général de Terreïs jusqu'en août 2008.

➤ Autre mandat social dans le groupe

- Gérant de Terreïs Invest

➤ Mandats sociaux hors groupe

- Membre du Conseil de surveillance de Foncia Groupe
- Président du Conseil d'administration de Société d'Immeubles du Parc des Princes Cours Dupanloup
- Administrateur de RCF Rugby
- Gérant SCI Ostréa
- Gérant SCI Valève

➤ Mandats échus au cours des cinq derniers exercices

- Directeur général de RCF Rugby
- Administrateur de Foncia Brette
- Administrateur de Foncia Construction
- Membre du Conseil de Surveillance de Citra

Michelle PEDEL

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI).

En 1983, elle rejoint l'Office des HLM de la Manche avant d'intégrer le groupe Foncia en 1986. Elle y occupe successivement différents postes, dont celui de direction des activités de gestion locative et de location du groupe en tant que Directeur Général Adjoint.

Début 2003, elle est nommée Directeur général délégué de Foncia, du pôle d'administration de biens et de transaction du Groupe.

Nommée Président Directeur général de Foncia en 2005, elle est également Directeur Général de Foncia Groupe depuis avril 2006.

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Président Directeur général de Foncia
- Directeur général de Foncia Groupe
- Président de Cabinet Docher
- Administrateur de Centre d'Information et de Gestion Immobilière – CIGIM
- Représentant permanent de Foncia au sein de Cabinet Blandin
- Représentant permanent de Foncia au sein de Cabinet Pépin
- Représentant permanent de Foncia au sein de Moreau Caillaud Immobilier
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Belcourt
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Vieux Port
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Massena
- Représentant permanent de Foncia au sein de Pierre Gestion
- Représentant permanent de Foncia au sein de Foncia Brette
- Représentant permanent de Foncia au sein de Solutions Financières pour l'immobilier - Solufimmo

➤ **Mandats échus au cours des cinq dernières années**

- Président de Foncia FT Gestion
- Vice-président du Conseil de surveillance d'Actions Gérances et Transactions
- Administrateur d'Atlas Aquitaine
- Administrateur de Foncia Aktys
- Administrateur de Foncia Carrère Tixador
- Administrateur de Générale Immobilière Groupe Foncia
- Administrateur de Foncia LMG
- Administrateur de Foncia Transaction Location Allorge Dadrier
- Administrateur de Initia
- Administrateur d'Ingénierie Conseil et Assistance – I.C.A.
- Membre du Conseil de Surveillance de Citra

Emmanuel PINEAU

Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Diplômé de l'ESC Rouen, maîtrise de sciences économiques, membre de la SFAF

Après 6 ans d'audit chez PriceWaterhouseCoopers, il intègre Détroyat Associés en tant qu'analyste financier.

Début 2000, il devient gérant d'actifs, tout d'abord à la Banque Eurofin puis chez Tocqueville Finance.

Directeur général d'Ovalto Investissement depuis 2007.

➤ Mandats sociaux hors groupe

- Directeur général d'Ovalto Investissement
- Directeur général de Zenlor
- Gérant S.C.I. Vignon 423
- Représentant permanent d'Ovalto Investissement au sein de YB Holding
- Représentant permanent d'Ovalto Investissement au sein de Climat Holding
- Représentant permanent d'Ovalto Investissement au sein de Louise Entreprises.

Jacques SOYER

Administrateur indépendant de Terreïs

Adresse professionnelle :
4 rue des Maronniers – 75016 Paris

DESS de Sciences Economiques et DESS de Gestion
Il a effectué toute sa carrière au sein du Groupe Paribas puis de BNP Paribas où il a exercé les fonctions suivantes :

Responsable des Agences de Paris de la Banque Paribas

Directeur Général Adjoint de la Banque Parisienne Internationale

Directeur des Grandes Entreprises et des Institutionnels et membre du Comité Exécutif du Crédit du Nord

Adjoint du Directeur des Agences de Paris (responsable des Entreprises et des Institutionnels de BNP Paribas) jusqu'en 2005

Conseiller du Commerce Extérieur de la France de 1996 à 2006.

Jacques FERRAN

Représentant permanent d'Ovalto Investissement,
Administrateur de Terreïs

Adresse professionnelle :
13 avenue Lebrun – 92160 Antony

Ecole Hôtelière de Lausanne (Suisse)
Membre de la Direction Générale de Foncia il a
notamment été en charge de la gestion locative
jusqu'à juin 2008

➤ **Autres mandats sociaux dans le groupe**

- Gérant de SCI du 102 rue du Faubourg Saint Honoré
- Gérant de SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly
- Gérant de SCI Fessard Chartres
- Gérant de SCI du 29 Taitbout Immobilier
- Gérant de SCI Les Fleurs de Damrémont

➤ **Mandats sociaux hors groupe**

- Gérant de SCI Jouer
- Gérant de Société d'Investissement Parlier Ferran
- Cogérant de SCI Souaré
- Cogérant de SCI le Clos Fanny

FACTEURS DE RISQUE

Risques liés à l'activité de la Société

Risques liés au marché

Risques liés aux variations du marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Les variations affectent le prix de vente des biens immobiliers, la demande et le prix des locations et des prestations de services.

Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

Les résultats courants de la Société sont issus des loyers perçus des locataires qui occupent son patrimoine immobilier. Ils sont à ce titre soumis aux variations des indices sur la base desquels les loyers sont indexés, savoir :

- pour les locaux à usage commercial sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) qui évolue historiquement à la hausse.
- pour les locaux à usage d'habitation sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) qui depuis le 1^{er} janvier 2006 se substitue à l'ICC et correspond, depuis la loi n°2008-111 du 8 février 2008, à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Une baisse des loyers de 5%, entraînerait une diminution du résultat de 662 K€. Le résultat des comptes consolidés au 31 décembre 2009 s'élèverait ainsi à 2.364 K€. La situation nette des comptes consolidés au 31 décembre 2009 serait en conséquence ramenée à 73.033 K€ (calcul effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants).

Sur la base des loyers de référence retenus par BNP Paribas Real Estate dans le cadre de leur expertise annuelle (19,8 M€), le patrimoine du groupe Terreïs a été évalué 288,7 M€, soit un rendement locatif moyen de 6,86% contre 7,33% l'an dernier. Cette amélioration, à contre-tendance du marché immobilier, s'explique en grande partie par l'entrée de logements dans le périmètre du groupe. Pour mieux apprécier l'évolution du taux de rendement du portefeuille de Terreïs, il convient de procéder à une comparaison à périmètre constant. Ainsi, le taux de rendement du patrimoine existant à fin 2008 qui ressort des expertises de BNP Paribas Real Estate est passé de 7,35% à 7,67%.

La variation du taux moyen de capitalisation des loyers a pour effet de faire varier l'actif net réévalué de la société de la manière suivante :

Variation du taux de capitalisation :

50bp	-25bp	+25bp	+50bp
------	-------	-------	-------

Variation de la valeur du patrimoine (M€) :

+22,3	+10,6	-10,5	-19,9
-------	-------	-------	-------

Variation de l'actif net réévalué de liquidation :

-16,5%	+7,8%	-7,8%	-14,8%
--------	-------	-------	--------

Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'influer sur la demande de nouvelles surfaces de bureaux et de commerces. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. Par ailleurs, le niveau des loyers et la valorisation des actifs sont fortement influencés par l'offre et la demande des surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est notamment susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir, le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une telle évolution serait ainsi susceptible d'affecter l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

Les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers de la Société, pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société.

Un changement législatif d'indice moins favorable que l'ICC pourrait également avoir des conséquences sur la croissance des revenus locatifs de la Société.

Risques liés à l'exploitation

Risque de dépendance à l'égard de certains locataires

Le patrimoine actuel de la Société est principalement loué aux filiales du groupe Foncia même si le poids du groupe Foncia tend à se réduire tant en termes de loyers (57,5 % des loyers quittancés en 2009 contre 77,4 en 2008) qu'en termes de valeur des biens occupés (en 58,4 % 2009 contre 66,8 % en 2008). La Société estime que, loin d'apparaître comme une faiblesse potentielle compte tenu de la non-dispersion du risque client, cette situation est favorable à la Société eu égard à la solidité financière du groupe Foncia. En conséquence, la dépendance de la Société à ses locataires ne saurait être analysée comme un risque majeur.

Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants

L'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien induits par l'entretien et l'assurance de ces portefeuilles immobiliers peuvent également affecter les revenus locatifs qu'ils génèrent. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

Dans le cadre de son activité locative, la Société a recours à certains sous-traitants et fournisseurs dont la rémunération incombe, selon les termes des contrats de bail en vigueur, au preneur ou au bailleur. Dans le cas où il appartient au preneur de nommer ses sous-traitants et fournisseurs, le bailleur, propriétaire, doit s'assurer de la qualité des prestations fournies au regard des spécificités des différents cahiers des charges, afin de maintenir l'attractivité du bien immobilier tant vis-à-vis du locataire actuel que de tout locataire potentiel.

Risques liés à la réglementation des baux

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Toutefois, il doit être précisé que l'ensemble des baux composant le patrimoine actuel de la Société sont des baux déplafonnés, s'agissant de bureaux et commerces assimilés.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers tertiaires, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière

de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. De plus, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de relouer les biens correspondants rapidement et dans des conditions équivalentes.

L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

Les primes des polices d'assurance pourraient augmenter dans le futur et les polices d'assurances pourraient ne pas couvrir tous les risques d'exploitation

Le coût des primes d'assurances versées par la Société au titre des assurances obligatoires et facultatives représente une part infime de ses coûts d'exploitation, dans la mesure où, au terme des baux signés jusqu'alors, ces baux étant des baux dits « triple net », ces primes restent à la charge des locataires.

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

Risques liés aux systèmes d'information

Dans le cadre de son activité de gestion locative, la Société et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information. Si ces systèmes devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion locative de la Société et/ou ses prestataires pourrait s'en trouver perturbée.

Risques liés aux actifs

Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société

Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle pourrait escompter à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) au prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter de façon significative les résultats et les perspectives de la Société.

Risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société

Dans le cadre de la valorisation du portefeuille immobilier que la Société entend constituer, la Société pourra être amenée à réaliser des dépenses plus ou moins significatives, notamment de rénovation, et procéder à certains investissements.

Ces dépenses et ces investissements sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

Risques liés à l'environnement concurrentiel

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale, mais aussi dans le cadre de son activité locative.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important, voire d'une capacité de promotion propre. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

Dans un contexte marqué par une maturité croissante du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, son activité et ses résultats futurs.

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

La Société fait évaluer son portefeuille d'actifs chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondront aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et des recommandations communes CNC/COB de février 2000, aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

L'évaluation des actifs pourrait toutefois ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable.

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m².

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société a opté à compter du 1^{er} janvier 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC (article 208 C du Code général des impôts) afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les revenus tirés de la location et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, et de participations dans des sociétés de personnes ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné au respect de différentes conditions, dont l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats, et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour la Société qui pourrait être pénalisée dans le cadre de l'arbitrage de ses actifs.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal applicable à une SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter les résultats et la situation financière de la Société et son cours de bourse.

Risques liés à la réglementation applicable

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'affecter ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

Risques liés à la société

Risques liés aux actions de la Société

La détention par Jacky Lorenzetti et sa société holding patrimoniale de 49,75 % du capital et des droits de vote est en accord avec la réglementation SIIC 4. Elle peut influencer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires sans toutefois leur permettre d'exercer un contrôle absolu.

La société a conclu fin 2007 un contrat de liquidité avec la société de Bourse Invest Securities. Elle lui a confié à l'origine 300.000 €, charge à ce prestataire d'user de cette trésorerie pour la mission qui lui a été confiée. A fin décembre 2009, le nombre d'actions auto détenues dans le cadre de ce contrat s'élève à 11.787 actions pour un prix de revient global de 124.390 €. Aussi, toute variation de 10% du cours de

l'action Terreïs représenterait un impact de 12.439 € sur les comptes du groupe. Ce montant équivaut à respectivement moins de 0,31 %, 0,41 % et 0,02% du résultat social, du résultat consolidé et des capitaux propres consolidés de Terreïs à fin 2009.

Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe Foncia

La Société a conclu une convention de prestations de services visant notamment à concéder à Foncia l'administration du patrimoine immobilier de la Société et à organiser l'intervention de Foncia dans le cadre de la présentation de projets d'investissement.

Le non-renouvellement ou la résiliation anticipée de cette convention engendrerait la disparition de l'accès privilégié de la Société aux opportunités d'acquisitions que peuvent générer les différentes structures du groupe Foncia. Une telle situation pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

La Société ne peut garantir que Foncia remplira ses missions dans des conditions pleinement conformes aux attentes de la Société. Ainsi, la baisse de qualité de ces prestations pourrait affecter la Société en entraînant notamment un ralentissement potentiel de son développement et un accroissement de ses coûts.

Risques de conflits d'intérêts avec le groupe Foncia

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe Foncia. Au titre de la convention conclue avec Foncia, filiale de Foncia Groupe, visant à lui faire bénéficier de l'expertise de Foncia en matière de gestion immobilière, la Société bénéficie notamment d'un accès privilégié aux opportunités de cessions de murs de commerces et/ou de bureaux identifiés par les différents cabinets d'administration de biens du groupe Foncia. En outre, le groupe Foncia au travers de diverses filiales, est le principal locataire de la Société.

Risque de dépendance opérationnelle à l'égard d'Ovalto Investissement

Le recours aux services de la société Ovalto Investissement ne constitue pas un risque de dépendance opérationnelle. La société Ovalto Investissement étant, dans ce cas, un simple prestataire offrant des services en matière comptable, fiscale et financière.

Risques liés au niveau d'endettement de la Société

Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La mise en œuvre de la stratégie de croissance de la Société pourrait nécessiter que des dépenses importantes soient engagées, soit aux fins d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers, soit aux fins de rénover le patrimoine existant. Tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions ou rénovations pourrait être couvert par le recours à l'endettement même si la Société n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour sa stratégie de croissance.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a eu recours à l'emprunt pour financer ses acquisitions. Afin de ne pas supporter de risque de hausse des taux à l'avenir, elle a conclu des contrats de couverture de taux sur la durée totale des nouveaux emprunts. Ainsi, l'ensemble des dettes financières peut être considérée à taux fixe, et la Société ne subira donc pas à l'avenir d'impact défavorable de la hausse éventuelle des taux d'intérêt sur son coût de financement, qui ressort à 4,15% à fin 2009.

Toutefois, le durcissement à l'avenir des conditions d'octroi de nouveaux crédits par les établissements bancaires pourrait avoir un impact négatif sur le rythme d'investissement envisagé par la Société, et ainsi remettre en cause sa stratégie de croissance.

En outre, d'une manière générale, la valeur de l'actif immobilier de la Société est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où elle dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et, par conséquent, de leur faculté à recourir à l'endettement.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt.

Risques liés à l'importance de ses fonds propres

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs, et qui lui permet

notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement. Par ailleurs, l'option pour le régime des SIIC oblige la Société à distribuer une part importante de ses profits.

Ces distributions pourraient avoir un impact sur les capacités d'autofinancement de la Société qui devrait alors financer une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement et l'appel au marché.

Risques de liquidité

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire et obligataire) qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Les contrats de crédit conclus par la Société sont tous garantis par des hypothèques et des privilèges de prêteurs de deniers.

Le contrat d'emprunt in fine souscrit par la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun auprès du Crédit Foncier de France est garanti par :

- une affectation hypothécaire à hauteur de 20.479 K€
- un privilège de prêteur de deniers à hauteur de 4.421 K€
- une caution personnelle de Jacky Lorenzetti à hauteur de 5.000 K€.

Les emprunts bancaires contractés en 2009 ont fait l'objet de deux covenants :

- le premier vise à respecter un ratio de DSCR global au niveau groupe : les loyers annuels doivent représenter plus de 1,3 x la somme des intérêts et capital remboursés sur les emprunts en cours. A fin 2009, ce ratio s'élève à 1,88.
- Le second impose de respecter un ratio de LTV (montant des dettes financières rapportées à la valeur réévaluée des immeubles) de 65% chaque année. A fin 2009, le LTV de Terreis est de 59,6%.

En outre, Ovalto Investissement s'est engagé à parfaire les loyers en cas de défaut de sa filiale, et Jacky Lorenzetti a apporté sa caution sur ces emprunts. Aucune charge n'a été facturée en 2009 par les garants au titre de ces garanties apportées.

Fin avril 2009, Terreïs a contracté une ligne de crédit de 40 M€ d'un an renouvelable au taux de 2,5%, garantie par son actionnaire de référence Ovalto Investissement par le nantissement d'un compte-titres du même montant. Ovalto Investissement ne percevra aucune rémunération de la part de Terreïs pour cette garantie.

Risques de change

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et n'est par conséquent pas exposée au risque de change.

Risques sur actions

La Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et n'est par conséquent pas exposée à un risque sur actions.

La trésorerie du groupe est placée pour l'essentiel sur un compte rémunéré au taux de T4M – 0,4% auprès d'un établissement bancaire. Elle n'est pas investie sur des supports sensibles au risque actions.

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société et de ses filiales.

Gestion des risques

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés, en ce qui concerne le risque d'investissement, par le comité d'investissement, et en ce qui concerne le risque locatif et le risque de taux respectivement par Foncia et Ovalto Investissement en leur qualité de prestataire au titre des conventions de prestations de services conclues avec la Société.

Le comité d'investissement compte notamment parmi ses missions la maîtrise du risque d'investissement, dans la mesure où son rôle est d'étudier tout projet d'acquisition, ainsi que ses implications financières et économiques.

Foncia, en qualité de prestataire de services, assure notamment, pour le compte de la Société, les missions de gérance et de location des immeubles (comprenant notamment la location proprement dite des biens, l'entretien et la gestion technique des immeubles). A ce titre, Foncia est l'acteur du contrôle du risque locatif.

Ovalto Investissement, en sa qualité de prestataire de services, assure notamment, pour le compte de la Société une mission générale d'ordre financier (comportant l'évaluation des besoins de financement de la Société, la négociation des financements, les calculs de rentabilité ...). A ce titre, Ovalto Investissement est l'acteur du contrôle du risque de taux.

Revue des risques

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent rapport. Ces risques sont actualisés et spécifiques à la Société et son activité.

La société respecte le code de déontologie des SIIC et les dispositions concernant les conflits d'intérêts ainsi qu'il en est exposé ci-dessus.

Assurances et couverture des risques

La majorité des baux commerciaux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant des baux dits « triple net ».

Politique de couverture

La société fait appel à un des premiers cabinets de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, Assurimo, filiale du groupe Foncia. Un contrat spécifique réservé à la Société a été bâti par Assurimo pour couvrir les immeubles auprès de la Société Swiss Life aux meilleures conditions de garantie.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Polices multirisques immeubles

Une police mère a été souscrite auprès du courtier Assurimo. Elle s'applique à l'ensemble des biens immobiliers dans le cadre d'un avenant spécifique par immeuble.

Les polices multirisques immeubles souscrites pour les immeubles détenus par la Société présentent, en conséquence, toutes les mêmes garanties.

Le tableau ci-dessous récapitule le niveau de couverture des principaux risques, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Incendie, foudre, explosion	A concurrence du montant des dommages A concurrence de la valeur à neuf, ou de reconstruction ou de remplacement (pour les dommages aux biens) A concurrence de deux années maximum (pour les pertes de loyers)
Tempête, grêle, neige	A concurrence de la valeur de reconstruction pour les dommages aux biens
Terrorisme, attentats, émeutes, mouvements populaires et vandalisme	A concurrence du montant des dommages vétusté déduite
Dégâts des eaux	A concurrence de 30.490 € (pour les débordements, refoulements, et engorgements des égouts) A concurrence de 7.622 € (pour les infiltrations) A concurrence de la valeur à neuf (pour les dommages aux bâtiments)
Vol	A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour dommages aux biens, vol d'embellissements et installations diverses, détériorations immobilières, ...) A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour vol de biens mobiliers d'une valeur unitaire inférieure ou égale à 20.000 €) A concurrence de 22.867 € (pour vol du fait des préposés ou des copropriétaires)
Bris de glace	A concurrence de la valeur de remplacement (pour glaces, verres, miroiterie, glaces de panneaux solaires ...) A concurrence de 3.049 € (pour frais supplémentaires de pose, maçonnerie, serrurerie, échafaudage ...)
Responsabilité civile	A concurrence de 8.000.000 € par sinistre tous dommages confondus (pour dommages corporels dommages matériels, et dommages immatériels consécutifs) A concurrence de 381.123 € par année d'assurance (pour pollution accidentelle)
Défense et recours	A concurrence de 30.490 €

AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT L'ACTIVITE

Opérations avec des apparentés

Depuis le 1^{er} janvier 2009, date à laquelle Jacky Lorenzetti a cessé d'exercer les fonctions de Président du Directoire de Foncia Groupe, les opérations avec le groupe Foncia entrent désormais dans le cadre de simples relations commerciales.

Convention de prestations de services avec Ovalto Investissement

Un contrat de prestations de services a été conclu, à effet du 1^{er} janvier 2008, avec la société Ovalto Investissement aux termes duquel Ovalto Investissement assure pour le compte de la Société des prestations d'ordre comptable et fiscal, un service financier et les relations avec le marché boursier.

Nature des missions

Au terme de cette convention, Ovalto Investissement s'engage à fournir son assistance et ses conseils pour l'accomplissement des opérations énumérées ci-dessous dans les domaines suivants.

- Comptabilité, gestion et fiscalité
 - o Organisation et tenue de la comptabilité générale et des comptabilités analytiques, arrêté des comptes annuels et établissement des bilans, comptes de résultat, annexes, déclarations et liasses fiscales, gestion informatique des opérations et procédures comptables ;
 - o Organisation et mise en place des instruments de contrôle de gestion (procédures générales, conception, établissement et suivi des budgets, suivi et surveillance des comptes clients et fournisseurs, analyses et études, situation intermédiaires...) ;
 - o Assistance générale en matière fiscale, comprenant notamment le suivi de l'évolution de la réglementation, la fourniture de conseils et d'avis pour toutes difficultés ou questions spécifiques ou ponctuelles soulevées à l'occasion d'opérations courantes (amortissements, provisions, TVA, taxe professionnelle...) ou projets particuliers (investissements, restructurations...), assistance et conseils en cas de contrôles fiscaux et plus généralement pour toutes réclamations ou actions contentieuses ou gracieuses.
- Assistance financière
 - o Services financiers :

Evaluation des besoins de trésorerie et de financement,
Etablissement des calculs de rentabilité, tableaux,
Communication bancaire.

- o Relations avec le marché financier :

Organisation de réunion de présentation des résultats (réunions SFAF),

Préparation de tous documents financiers (document de référence),
Organisation de rencontres investisseurs (road show),
Préparation des communiqués de presse et avis financiers.

Rémunération des missions

En rémunération de ces missions, Ovalto Investissement perçoit une rémunération forfaitaire annuelle égale à 68.000 € HT.

Durée de la convention

La convention avec cet apparenté a été conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation de l'une des parties deux mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

Mission d'Asset Management avec ROQUES

Terreïs Valorisation a conclu, à effet du 1^{er} janvier 2009, une convention d'Asset Management avec la Société Roques dont le gérant est Fabrice Paget-Domet.

Nature des missions

Au terme de cette convention, Terreïs Valorisation confie à Roques la mission d'étudier ensemble tous les moyens à mettre en œuvre pour assurer la commercialisation des surfaces d'habitation ainsi que les caves et garages y attachés.

Cette mission d'Asset Management comprend notamment :

- La mise en place de la copropriété,
- L'optimisation de la commercialisation des appartements et son suivi notamment la mise en place des réunions locataires dans le respect du cadre législatif,
- Les relations à mettre en œuvre notamment avec les notaires, banquiers, commercialisateurs ...,
- Le choix des architectes,
- La planification et le contrôle des travaux de rénovation et d'amélioration décidés.

Rémunération

En rémunération des missions menées à bonne fin, Roques percevra une rémunération égale à 20% de la marge nette avant impôt sur les sociétés réalisées par Terreïs Valorisation. Au titre de l'année 2009, la rémunération de Roques s'est élevée à 216 K€.

Durée de la convention

La convention avec cet apparenté a été conclue pour une durée de deux années, renouvelable par tacite reconduction par période de douze mois, sauf dénonciation de l'une des parties deux mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

Recherche et développement, brevets et licences

Terreïs étant une société foncière ayant vocation à investir, détenir, exploiter et gérer un patrimoine principalement constitué de bureaux de petites et moyennes tailles et de boutiques en pied d'immeubles, elle ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la société n'est pas dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité et sa rentabilité.

Il en est de même pour l'ensemble de ses filiales.

Conséquences sociales et environnementales de l'activité de la Société

Risques industriels et environnementaux de l'activité de la Société

Terreïs, exerçant une activité de services, n'est exposée à aucun risque industriel. En revanche, la Société doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement en application des réglementations y afférentes.

Ressources humaines

Un ensemble de prestations sur le plan administratif, juridique, financier et comptable ayant été confié à Ovalto Investissement et au groupe Foncia, l'effectif salarié de la Société n'a pas évolué et s'élève à 2 personnes.

Délais de paiement

Conformément aux dispositions de l'article D. 441-4, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance est la suivante :

(en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Paiement à 30 jours	197,5	53,5

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement particulier n'est survenu depuis la clôture de l'exercice social.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe..

Sociétés contrôlées

Au titre de l'article L. 233-13 du Code de commerce, nous vous renvoyons à l'organigramme figurant dans le présent document de référence.

Règles applicables à la modification des statuts

Au titre de l'article L. 225-100-3-7° du Code de commerce, nous vous renvoyons aux « informations complémentaires concernant le capital et les actionnaires » du présent document de référence.

TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2005	2006	2007	2008	2009
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social	100 000	23 615 079	23 615 079	23 615 079	23 615 079
Nombre des actions ordinaires existantes	2 500	7 871 693	7.871 693	7 871 693	7 871 693
Nombre des actions à dividende prioritaire existantes					
<u>Nombre maxi d'actions futures à créer :</u>				132 182	132 182
Par conversion d'obligations					
Par exercice du droit de souscription					
<u>Opérations et résultats de l'exercice</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	2 346 678	3 299 779	3 780 766	5 560 372	10 188 216
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	6 143	1 779 377	4 987 717	5 432 651	7 571 611
Impôt sur les bénéfices		69 618	12 324	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(696 349)	623 483	3 626 916	3 480 151	3 995 143
Résultat distribué au titre de l'exercice			3 148 677	3 384 828	3 620 979(*)
<u>Résultats par action</u>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	2	0	0,632	0,69	0,96
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(279)	0	0,46	0,44	0,51
Dividende attribué à chaque action		0	0,40	0,43	0,46 (*)
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen pendant l'exercice		1	1	3	3
Montant de la masse salariale de l'exercice		218 904	48 654	104 318	152 546
Sommes versées au titre des avantages sociaux		68 659	20 727	125 435	59 137

(*) distribution proposée

AUTRES INFORMATIONS

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	65
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE	69
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	70
HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX.....	71
DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	72

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le présent rapport est établi en conformité avec l'article L.225-37 dernier alinéa du Code du commerce. Il a pour objectif de rendre compte :

- de la composition, de la préparation et de l'organisation des travaux du Conseil d'Administration ;
- des principes et règles adoptés pour la détermination de la rémunération des mandataires sociaux ;
- des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société.

La composition, la préparation et l'organisation des travaux du Conseil d'Administration

Composition

Le Conseil est composé de neuf (9) administrateurs. Les membres du Conseil sont les suivants :

- Monsieur Jacky Lorenzetti, Président
- Monsieur Fabrice Paget-Domet, Directeur Général
- Monsieur François Lepicard
- Monsieur Jacques Soyer
- Monsieur Hervé Arditty
- Monsieur Olivier Froc
- Madame Michelle Pédel
- Monsieur Emmanuel Pineau
- La Société Ovalto Investissement, représentée par Monsieur Jacques Ferran

Chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société. La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par nos administrateurs figure en annexe du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration doit comprendre au moins deux membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels.

Les deux administrateurs qui remplissent ces conditions sont Jacques Soyer et Hervé Arditty. Ils respectent les critères d'indépendance tels que préconisés par le rapport Bouton.

Aucun membre du Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Modalités d'organisation et de fonctionnement

Le fonctionnement du Conseil est régi par une charte de gouvernement d'entreprise adoptée par un Conseil d'Administration du 29 septembre 2006 dont les caractéristiques sont rappelées dans le document de référence.

Le Président, ou à défaut, le Directeur Général convoque le Conseil et dirige les débats.

Les convocations sont faites par écrit ou courrier électronique dans un délai raisonnable.

La programmation des dates du Conseil est faite en début d'année afin d'assurer une bonne et complète information des administrateurs, étant précisé que si un sujet d'importance survient, nécessitant une décision du Conseil, celui-ci sera convoqué en dehors des dates initialement fixées.

Un dossier détaillant le contenu des sujets à l'ordre du jour, préparé par le Directeur Général, est remis avant la séance. En outre, le Président s'efforce de communiquer à chaque administrateur tous documents nécessaires préalablement à la tenue du Conseil pour leur permettre de préparer les réunions.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Activité du Conseil au cours de l'année 2009

Le Conseil d'Administration s'est réuni trois (3) fois en 2009.

Les Commissaires aux comptes, dûment convoqués, étaient présents lors des séances où l'arrêté des comptes semestriels et annuels figurait à l'ordre du jour.

Outre les sujets récurrents relevant du Conseil d'Administration (arrêté des comptes annuels et semestriels, approbation des conventions réglementées, convocation de l'Assemblée Générale...), l'ordre du jour de ces réunions a notamment inclus en 2009 :

- un examen des projets d'investissements et de leur financement à partir des comptes rendus du comité d'investissement ;
- examen des projections 2009 et 2010 des comptes de résultat de Terreïs Valorisation et de la consistance du stock.

Les réunions et décisions du Conseil sont formalisées dans des procès-verbaux établis à l'issue de chaque séance, soumis pour approbation au Conseil lors de la séance suivante et signés ensuite par le Président et un administrateur.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions. Le taux de participation a été de 77%.

Comités spécifiques

Le Conseil a décidé de s'assurer le concours de comités spécialisés et a ainsi institué un Comité d'Investissement et un Comité d'Audit et de suivi des risques.

Le Comité d'Investissement a été créé par décision du Conseil en date du 30 août 2007.

Ses membres, tous administrateurs, sont Jacky Lorenzetti, Fabrice Paget-Domet, Jacques Soyer et Emmanuel Pineau.

Il se réunit au moins une fois par mois pour étudier les projets d'investissement, les modalités de leur réalisation et les décisions éventuelles d'arbitrage du patrimoine.

Le Comité d'Audit et de suivi des risques a été créé par décision du Conseil en date du 2 septembre 2008.

Ses membres, tous administrateurs, sont François Lepicard, Olivier Froc et Jacques Soyer.

Sa mission consiste à assister le Conseil dans :

- l'analyse des comptes sociaux et consolidés,
- la connaissance du système de contrôle interne,
- l'examen avec les auditeurs externes de l'étendue et des résultats de leur contrôle,
- la réalisation de l'information financière.

En dehors des travaux découlant de la mission ci-dessus détaillée, le Comité d'Audit s'est penché sur le dispositif mis en place aux fins de s'assurer de la conformité des clauses des baux.

Il s'est réuni quatre fois durant l'année 2009. Il a notamment entendu le compte rendu des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission d'audit sur les comptes annuels et semestriels.

Il en a été rendu compte au Conseil d'Administration.

Limitations éventuelles apportées aux pouvoirs du Directeur Général

Le Conseil d'Administration du 13 mai 2008 a renouvelé le mandat du Directeur Général de Fabrice

Paget-Domet pour la durée de son mandat d'administrateur sous réserve du maintien de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général de la Société.

Les pouvoirs qui lui sont attribués résultent de la loi et de l'article 17.2 des statuts qui stipule :

« Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve ».

Principes et règles adoptés pour la détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Les recommandations AFEP-MEDEF concernant cette rubrique ont été actualisées le 6 octobre 2008.

Les principales recommandations sont les suivantes :

- non cumul d'un contrat de travail avec un mandat social ;
- mettre un terme aux indemnités de départ abusives ;
- renforcer l'encadrement des régimes de retraite complémentaire ;
- fixer des règles complémentaires pour les stock-options et l'attribution d'actions soumise à des règles de performance ;
- améliorer la transparence sur tous les éléments de la rémunération individuelle des dirigeants ;
- effectuer un suivi des recommandations.

Dans le cas de Terreïs, seul le Directeur Général, Fabrice Paget-Domet, perçoit une rémunération. Celle-ci a été votée par le Conseil d'Administration du 13 mai 2008 qui a déterminé une rémunération annuelle fixe brute. Il n'est pas stipulé de rémunération variable ni d'avantages particuliers notamment en matière de retraite.

Fabrice Paget-Domet et Emmanuel Pineau ont bénéficié de l'attribution d'actions gratuites dans le cadre de la décision du Conseil du 13 mai 2008 dont il est rendu compte dans le rapport de gestion.

Les autres administrateurs ne perçoivent pas d'autre rémunération de la Société que celle représentée par les jetons de présence.

Le rapport de gestion, composante du document de référence de l'exercice 2009 élaboré par la Direction présente le détail des rémunérations des mandataires sociaux selon les recommandations AFEP-MEDEF.

Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

La Société a retenu la définition du Committee of Sponsoring Organizations (COSO) qui est la plus communément admise sur le plan international :

« Le contrôle interne est un processus mis en œuvre par la Direction Générale, la hiérarchie et le personnel d'une entreprise, destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Réalisation et optimisation des opérations,
- Fiabilité des informations financières,
- Conformité aux lois et aux réglementations en vigueur ».

Les textes auxquels se réfèrent Terreïs en matière de contrôle interne sont les suivants :

Traitant du bail commercial :

Code du Commerce :

Partie législative : Article L.145-1 à L.145-60

Partie réglementaire : Article R.145-1 à R.145-33

Traitant de l'organisation de la copropriété :

Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Décret 67-223 du 17 mars 1967

Traitant de la publicité foncière :

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

Fonctionnement de la Société

Le fonctionnement de la Société est articulé autour du Président et du Directeur Général. Ces derniers sont également membres du Comité d'Investissement.

La décision d'investissement est prise par le Comité d'Investissement et mise en œuvre par le Directeur Général aidé d'un collaborateur qualifié.

La gestion des baux est assurée par un collaborateur qualifié.

En outre, la société a fonctionné dans le cadre de délégations formalisées et appropriées :

- Pour la gestion des biens immobiliers confiés à Foncia S.A. ;
- Pour le traitement de l'information comptable et financière confiée à Ovalto Investissement ;

- Pour le traitement de l'information juridique confiée à Foncia Groupe ;
- Pour la formalisation des acquisitions confiée à un office notarial.

Des conventions matérialisent ces délégations.

D'autre part, un Comité élargi constitué autour du Président se tient hebdomadairement pour examiner les différents aspects de l'évolution de la vie de la Société : acquisitions, cessions, baux, renouvellement des baux, travaux (avec la participation de l'Architecte), suivi du patrimoine...

Cette réunion hebdomadaire constitue le premier échelon du contrôle interne au sein de la Société.

Les moyens et procédures mis en place pour atteindre les objectifs de la Société en matière de contrôle interne ont permis de couvrir les principaux risques suivants :

Risques liés à la protection des actifs

Les immeubles, qu'ils soient détenus en direct ou par le canal de SCI, sont assurés dans le cadre d'une police propriétaire non occupant.

Pour les biens détenus dans le cadre d'une copropriété la Société s'assure auprès du Syndic que l'immeuble est bien assuré.

La Société s'assure également que l'obligation faite au locataire dans le cadre du bail d'assurer les risques locatifs a bien été respectée.

En cas de travaux importants il est souscrit une assurance dommage ouvrage.

Enfin, les contrôles techniques permettent de s'assurer régulièrement de la conformité des installations techniques au regard de la sécurité et du risque incendie notamment.

Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles, filiales de Foncia S.A. dans le cadre de la convention de prestations de services signée entre Foncia S.A. et Terreïs décrite dans le document de référence.

Il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif.

Les loyers sont chiffrés dans le cadre du Comité d'Investissement. Les actualisations à la charge du gérant d'immeubles sont vérifiées par la Gestionnaire qualifiée de la Société.

Risques juridiques et contentieux

L'activité de la Société implique la signature de contrats d'acquisition et de cession de biens immobiliers. Ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société Terreïs.

La conformité aux normes relatives à l'environnement est vérifiée par les notaires à chaque transaction. La Société fait appel à des spécialistes agréés pour procéder aux contrôles et recherches nécessaires.

Les contentieux, peu nombreux jusqu'à présent, sont suivis par le Directeur Général et défendus par un Avocat.

Procédures comptables et financières

Il est rappelé que le traitement de l'information comptable et financière est assuré par Ovalto Investissement. Dans ce cadre, les données comptables relatives à la gestion des biens sont transmises trimestriellement par les gérants d'immeubles au service comptable concerné qui assure la production des comptes sociaux et consolidés de la Société.

Les états financiers de la Société sont préparés en conformité avec les règles et principes français.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction Générale particulièrement sur deux aspects :

- budgétaire
- sur la conformité des loyers facturés avec les baux.

Les comptes consolidés du Groupe sont préparés en conformité avec les règles et principes I.F.R.S. S'agissant pour la quasi-totalité des sociétés composant le périmètre de consolidation de sociétés civiles détenues à 100% par Terreïs et ayant la même activité, la méthode utilisée est celle de l'intégration globale.

L'ensemble des entités du Groupe utilise le même système d'information et leurs états financiers sont préparés comme pour Terreïs par le département comptable d'Ovalto Investissement ce qui induit une homogénéité du traitement de l'information comptable.

Les comptes sociaux et consolidés sont revus semestriellement (examen limité) et annuellement (audit) par les Commissaires aux comptes.

Ils sont également examinés par le Comité d'Audit.

La communication financière

Elle est placée sous la responsabilité du Directeur Général qui contrôle les informations avant leur diffusion. Dans le cadre de la convention de prestations de service susvisée, elle est traitée par la Société Ovalto Investissement.

L'information réglementée donne lieu à l'établissement d'un calendrier prévisionnel communiqué au marché.

La Société établit chaque année un document de référence.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société TERREÏS et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris, le 16 avril 2010
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC Baker Tilly

Hélène LEROY

Pierre FAUCON Christian ALIBAY

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

établi conformément aux dispositions de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

Thème	Date de Publication	Support
Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2008	21.01.2009	Communiqué de presse
Résultats 2008	06.03.2009	Communiqué de presse
Avis de réunion	08.04.2009	BALO
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2009	21.04.2009	Communiqué de presse
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale	27.04.2009	Communiqué de presse
Avis de convocation	27.04.2009	BALO
Avis de convocation	27.04.2009	Le Quotidien Juridique
Rapport financier annuel	29.04.2009	Communiqué de presse
Descriptif du programme de rachat d'actions	14.05.2009	Communiqué de presse
Publication des droits de vote	15.05.2009	Le Quotidien Juridique
Approbation sans modification des comptes	01.06.2009	BALO
Chiffre d'affaires du 2 ^{ème} trimestre 2009	21.07.2009	Communiqué de presse
Résultats du 1 ^{er} semestre 2009	31.08.2009	Communiqué de presse
Mise à disposition du rapport financier semestriel	31.08.2009	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2009	20.10.2009	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2009	21.01.2010	Communiqué de presse
Résultats 2009	19.03.2010	Communiqué de presse

HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX

Montant HT en €	SOFIDEEC BAKER TILLY		REVISION CONSEIL AUDIT	
	2009	2008	2009	2008
Audit				
▪ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
– Emetteur	27 280	23 700	37 200	33 150
– filiales intégrées globalement	-	-	10 000	10 000
▪ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes	-	-	-	-
Sous-total	27 280	23 700	47 200	43 150
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement				
▪ Juridique, fiscal, social	-	-	-	-
▪ Autres si > 10% des honoraires d'audit	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-
Total	27 280	23 700	47 200	43 150

DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste qu'à ma connaissance les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de TERREÏS et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de TERREÏS et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées. »

Fabrice PAGET-DOMET
Directeur Général