



Société Anonyme au capital de 23.615.079 €

Siège Social : 3, rue de Londres

75009 Paris

431 413 673 R.C.S. PARIS

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

SOMMAIRE

TITRE I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	3
I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE	3
II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS	3
III. PERSPECTIVES	4
IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
V. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
TITRE II. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2010	5
I. ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE	5
<i>I. Compte de résultat consolidé</i>	<i>5</i>
<i>II. Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisés en capitaux propres</i>	<i>6</i>
II. BILAN CONSOLIDE	7
III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	8
IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	9
V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	10
<i>I. Evènements significatifs du semestre</i>	<i>10</i>
<i>II. Principes généraux de consolidation</i>	<i>10</i>
<i>III. Principales méthodes comptables du Groupe</i>	<i>12</i>
<i>IV. Informations sur les secteurs opérationnels</i>	<i>16</i>
<i>V. Notes au compte de résultat consolidé</i>	<i>17</i>
<i>VI. Notes au bilan consolidé</i>	<i>19</i>
<i>VII. Engagements hors bilan</i>	<i>23</i>
<i>VIII. Evènements postérieurs au 30 juin 2010</i>	<i>23</i>
<i>IX. Rémunération des dirigeants</i>	<i>23</i>
<i>X. Opérations avec les parties liées</i>	<i>23</i>
<i>XI. Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés</i>	<i>24</i>
<i>XII. Détermination du cash flow net par action</i>	<i>24</i>
TITRE III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	25
TITRE IV. DECLARATION DES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	26

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

Alors que le marché immobilier francilien a été marqué par un niveau très faible de transactions depuis le début de l'année, TERREÏS a poursuivi sa politique d'acquisitions ciblées de qualité, en signant 9 promesses d'achat pour un montant total de 60 M€. Ces actifs devraient dégager un rendement net instantané de 7,4% dès leur entrée dans le patrimoine du groupe. Il s'agit principalement d'immeubles parisiens loués à des locataires de qualité.

A fin juin, seuls 38,6 M€ de ces investissements ont été actés et concernent pour l'essentiel un immeuble de bureaux à Paris situé quai de Valmy.

II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 31 août pour arrêter les comptes semestriels de TERREÏS. Les principaux agrégats ont évolué de la manière suivante :

(k€)	2010 S1	2009 S1	Δ
Revenus locatifs	9 341	5 763	+62%
Frais généraux	-1 071	-724	+48%
Résultat financier	-3 582	-1 525	+135%
Capacité d'autofinancement	4 668	3 631	+29%

Les revenus locatifs de TERREÏS au 1^{er} semestre 2010 s'élèvent à 9,3M€, en progression de 62% par rapport à la même période de l'an dernier. A périmètre constant, les loyers augmentent de 0,5%, soit un rythme supérieur à celui de l'indice du Coût de la Construction.

Le strict contrôle des frais généraux dans un contexte de forte croissance du patrimoine a permis de dégager une marge d'EBITDA courant de 88,5%, en progression de plus de 1 point par rapport à celle du 1^{er} semestre 2009.

(k€)	2010 S1	2009 S1	Δ
Loyers bruts	9 341	5 763	+62%
Charges locatives supportées par TERREÏS	-870	-535	
Charges locatives refacturées	703	429	
Taux de récupération	80,8%	80,2%	
Honoraires de gestion et de location	-368	-116	
Loyers nets de charges immobilières	8 806	5 541	+59%
Charges de fonctionnement	-535	-500	
Autres produits et charges	-1	-2	
EBITDA courant	8 270	5 039	+64%
Marge EBITDA courant	88,5%	87,4%	
Marge sur cession d'immeubles	204	-68	
EBITDA publié	8 474	4 971	+70%
Marge EBITDA	90,7%	86,3%	

Après prise en compte du résultat financier de (3,6 M€), la capacité d'autofinancement de TERREÏS s'élève à 4,7 M€ au titre du 1^{er} semestre, en augmentation de 29% par rapport à la même période de l'an dernier.

Le résultat net s'établit à 1,46 M€, stable par rapport à l'an dernier.

Au 30 juin 2010, les capitaux propres consolidés de TERREÏS s'élèvent à 73,1 M€ et la dette financière nette à 206,2 M€. Sur la base des évaluations établies par Atisreal au 31 décembre 2009 et des investissements actés à fin juin estimés à leur prix de revient, le patrimoine du groupe s'élève désormais à 327,4 M€. Pour mémoire, TERREÏS ne procède à une expertise de ses immeubles qu'une fois par an à chaque clôture des comptes annuels.

Au 1^{er} semestre, le groupe a acquis pour 38,6 M€ de nouveaux actifs immobiliers. Le principal investissement concerne un immeuble quai de Valmy à Paris pour 35,5 M€. Il a été financé à hauteur de 27 M€ par un emprunt bancaire à 15 ans à taux variable couvert, le solde par tirage sur la ligne de crédit disponible. A noter que l'encours de cette ligne de crédit a été porté de 40 à 65 M€ au cours du semestre, et son taux d'intérêt revu de 2,5% à 1,8% pour un an. Elle a été utilisée à hauteur de 49 M€ à fin juin 2010.

III. PERSPECTIVES

Fort des performances affichées au 1^{er} semestre et des acquisitions en cours de négociation, TERREÏS a revu à la hausse ses objectifs fixés en début d'année : les revenus locatifs devraient désormais être supérieurs à 21 M€ et la capacité d'autofinancement croître sur l'ensemble de l'année à un rythme supérieur à celui du 1^{er} semestre.

Compte tenu des résultats du 1^{er} semestre 2010 et des perspectives d'activité pour l'ensemble de l'année, le conseil d'administration de TERREÏS a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2010 à 0,23 euro par action, en progression de 4,5% par rapport à celui distribué l'an dernier. Cet acompte sera versé en novembre prochain.

IV. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis l'arrêté des comptes au 30 juin 2010.

V. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Les transactions avec les parties liées sont récapitulées dans la note X. de l'annexe aux comptes consolidés semestriels.

Titre II. Comptes consolidés au 30 juin 2010

I. ETAT DE RESULTAT CONSOLIDE

I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en k€	Notes	30/06/2010	30/06/2009
Loyers des immeubles de placement		9 245,9	5 661,0
Loyers des immeubles destinés à la vente		94,6	101,8
Total des loyers		9 340,5	5 762,8
Charges locatives refacturées		703,2	428,9
Charges locatives réelles		-870,2	-534,5
Charges locatives supportées	1	-167,0	-105,6
Marge sur cession des immeubles destinés à la vente		203,7	-68,3
Autres produits et charges d'exploitation		-0,7	-1,8
Total des produits nets d'activités		9 376,5	5 587,0
Honoraires de gérance		-186,2	-95,3
Charges de personnel nettes de refacturation	2	-259,3	-242,0
Charges externes (a)	3	-423,2	-258,9
Impôts et taxes		-34,3	-20,1
Dotations aux amortissements		-3 358,1	-1 965,0
Dotations nettes aux provisions		19,9	-82,3
Résultat opérationnel courant		5 135,3	2 923,5
Autres produits et charges opérationnels		-6,6	8,8
Résultat opérationnel		5 128,7	2 932,2
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		0,5	0,9
Coût de l'endettement financier		-3 582,4	-1 526,4
Coût de l'endettement financier		-3 581,8	-1 525,4
Charge d'impôt	4	-88,4	20,8
Résultat net		1 458,5	1 427,6
Part du groupe		1 458,5	1 424,9
Intérêts minoritaires			2,7
Résultat net de base par action	5	0,19 €	0,18 €
Résultat net dilué par action	5	0,18 €	0,18 €

II. ETAT DU RESULTAT NET ET DES GAINS ET PERTES COMPTABILISES EN CAPITAUX PROPRES

en k€	30/06/2010	30/06/2009
Résultat net	1 458,5	1 427,6
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	1 458,5	1 427,6
dont part du Groupe	1 458,5	1 424,9
dont part des intérêts minoritaires		2,7

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en k€)	Notes	30/06/2010	31/12/2009
Actifs non courants :			
Usufruits temporaires	6	429,5	454,7
Immeubles de placement	7	278 584,6	243 917,0
Immeubles destinés à la vente	7	3 650,7	5 026,7
Autres actifs non courants	8	1 215,5	282,5
Actifs d'impôts non courants		82,7	81,0
Total actifs non courants		283 963,0	249 761,9
Actifs courants :			
Clients et comptes rattachés		1 804,1	2 210,7
Autres actifs courants	9	574,5	1 406,3
Actifs financiers à la juste valeur		217,3	167,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 472,4	2 602,1
Total actifs courants		4 068,2	6 386,9
TOTAL ACTIF		288 031,1	256 148,8
PASSIF (en k€)			
Capitaux propres :			
Capital émis		23 615,1	23 615,1
Primes		36 524,6	36 524,6
Autres réserves		11 561,8	10 368,9
Titres en autocontrôle	10	-88,0	-124,4
Résultat de l'exercice		1 458,5	3 021,4
Intérêts minoritaires			289,0
Total des capitaux propres		73 072,0	73 694,5
Passifs non courants :			
Emprunts et dettes financières à long terme	11	151 143,2	128 508,9
Provisions à long terme			15,2
Total des passifs non courants		151 143,2	128 524,1
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 498,9	2 048,8
Dépôts reçus		4 368,2	4 208,2
Emprunts à court terme	11	56 756,9	46 100,6
Impôt de sortie (part à court terme)	12	581,3	584,3
Autres passifs courants	13	610,6	988,3
Total des passifs courants		63 815,9	53 930,2
TOTAL PASSIF		288 031,1	256 148,8

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

En k€	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
Résultat net consolidé	1 458,5	3 025,5	1 427,6
Dotation nette aux amortissements et provisions	3 289,6	4 780,8	1 991,2
Charges et produits liés à la distribution d'actions gratuites	143,7	287,5	143,7
Plus et moins values de cession sur immeubles de placement	-20,3		
Plus et moins values de cession sur immeubles destinés à la vente	-203,7	-352,2	68,3
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	4 667,9	7 741,7	3 630,9
Coût de l'endettement financier net	3 582,4	4 152,7	1 526,3
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	88,4	137,8	-20,9
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	8 338,7	12 032,2	5 136,4
Impôts versés	-90,1	-138,9	
Variation du B.F.R. lié à l'activité	332,1	40,1	582,5
Flux nets de trésorerie générés par l'activité (A)	8 580,7	11 933,4	5 718,8
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-38 416,0	- 115 760,4	-17 518,2
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles destinés à la vente	6,0	-3 764,8	-10 134,3
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-374,4		
Variation liée aux promesses d'achat	-665,0	-32,1	
Encaissements liés aux cessions d'immeubles destinés à la vente	1 776,3	3 482,0	1 007,7
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement	183,0		
Variation des prêts et avances consentis	-0,1	-9,4	-3,1
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement (B)	-37 490,6	-116 084,7	-26 647,9
Achats et ventes actions propres	36,3	104,8	117,5
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 887,3	-3 459,1	-1 729,7
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-12,6	-13,3	-13,3
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	39 402,8	116 104,1	25 181,7
Remboursements d'emprunts	-6 122,9	-3 124,0	-1 301,2
Intérêts financiers nets versés	-3 587,0	-4 090,0	-1 536,8
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (C)	27 829,4	105 522,5	20 717,8
Variation de la trésorerie (D) = (A + B + C)	- 1 080,1	1 371,1	-211,3
Trésorerie d'ouverture	2 769,9	1 398,8	1 398,9
Trésorerie de clôture	1 689,8	2 769,8	1 187,6
Autres actifs financiers à la juste valeur	217,3	167,7	184,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 472,4	2 602,1	1 002,9
Trésorerie	1 689,6	2 769,8	1 187,5

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En k€	Capital	Primes	Auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	Total
Capitaux propres au 31/12/2008	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
Dividendes (solde 2009)				-1 887,3	-1 887,3		-1 887,3
Impact distribution d'actions gratuites				143,7	143,7		143,7
Titres en auto contrôle			36,4	13,2	49,5		49,5
Résultat net de la période				1 458,5	1 458,5		1 458,5
Variation de périmètre				-98,0	-98,0	-289,0	-387,0
Capitaux propres au 30/06/2010	23 615,1	36 524,6	-88,0	13 020,3	73 072,0	0,0	73 072,0

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DU SEMESTRE

La société a acquis un ensemble immobilier situé quai de Valmy dans le 10^e arrondissement de Paris pour un montant de 35,5 M€. Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 27,0 M€ par un emprunt amortissable sur 15 ans, et le solde en utilisant la ligne de crédit et la trésorerie disponible.

II. PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

(a) Principes d'établissement des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 30 juin 2010. Il comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC).

(b) Périmètre

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées par le groupe et sont, de ce fait, consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. Le périmètre au 30 juin 2010 est le suivant :

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

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

A noter, le rachat des minoritaires (40%) de la Société Civile Immobilière DUPATY.

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

(c) Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Pour la situation semestrielle, les sociétés ont arrêté une situation au 30 juin.

(d) Retraitements de consolidation

a) 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.

b) Opérations réciproques

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

c) Écarts d'acquisition

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

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

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

III. PRINCIPALES METHODES COMPTABLES DU GROUPE

(a) Patrimoine immobilier

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme. Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchand de biens sont considérés comme des actifs non courants détenus en vue de la vente. Ils sont présentés pour leur valeur comptable non réévaluée, diminuée des coûts de vente.

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

a) 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.

b) 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).

c) 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.

d) 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 %

e) 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.

f) Recours à des estimations

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

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

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

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

(b) Amortissements

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

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

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

(c) Revenus et créances d'exploitation

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

Les revenus locatifs sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. La plupart des baux ne prévoient ni franchise, ni progressivité.

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

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

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

(d) Trésorerie et équivalents

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

(e) Résultat par action

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

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

(f) Impôt sur les bénéfices

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

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

(g) Provisions

Provision pour risques et charges : Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la situation 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 30 juin 2010, le groupe emploie quatre personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

(h) Emprunts bancaires et instruments financiers

Les financements bancaires sont constitués d'emprunts négociés auprès des établissements bancaires. Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés en diminution des emprunts et dettes financières et sont étalés linéairement sur la durée des emprunts concernés.

Le groupe a eu recours à des instruments financiers uniquement pour transformer des emprunts 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).

(i) Définition de l'activité courante du groupe

L'activité courante du groupe TERREÏS est la location d'immeubles composant son patrimoine.

Ressortent de l'exploitation courante toutes les interventions concourant au développement, à la gestion immobilière et à la commercialisation du patrimoine du groupe.

Les actifs courants sont définis comme les actifs que l'entreprise s'attend à pouvoir réaliser, vendre ou consommer, dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres actifs sont des actifs non courants.

Les passifs courants sont définis comme les passifs que l'entreprise s'attend à régler dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice. Tous les autres passifs sont des passifs non courants.

IV. INFORMATIONS SUR LES SECTEURS OPERATIONNELS

La norme IFRS 8 prévoit la présentation d'une information sur les secteurs opérationnels 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	Bureaux / Commerce	Autres	Total
30/06/2010	Loyers (k€)	4 970,3	2 470,5	1 121,8	777,9	9 340,5
	En pourcentage	53%	26%	12%	8%	100%
30/06/2009	Loyers (k€)	3 558,2	964,3	1 113,2	127,1	5 762,8
	En pourcentage	62%	17%	19%	2%	100%

Par zone géographique :

		Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Total
30/06/2010	Loyers (k€)	4 640,1	1 935,8	2 739,6	25,1	9 340,5
	En pourcentage	50%	21%	29%	n/s	100%
30/06/2009	Loyers (k€)	1 858,2	1 911,1	1 968,4	25,1	5 762,8
	En pourcentage	32%	33%	34%	n/s	100%

V. NOTES AU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

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€	30/06/2010			30/06/2009		
	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	530,0	-550,3	-20,3	230,7	-246,0	-15,3
Taxes diverses	173,2	-247,1	-73,8	187,5	-193,0	-5,5
Entretien et réparation		-72,9	-72,9	10,7	-95,5	-84,8
Total	703,2	-870,2	-167,0	428,9	-534,5	-105,6

Note 2 - Charges de personnel nettes de refacturation

Au 30 juin 2010, la société TERREÏS emploie quatre 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 143,7 K€ constatée en contrepartie du poste de réserve « attribution d'actions gratuites » conformément à la norme IFRS 2 imposant la comptabilisation à leur juste valeur des avantages accordés aux bénéficiaires dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites. Le cours de bourse de l'action TERREÏS à la date de décision d'attribution d'actions s'établit à 8,70 euros par action. Compte tenu du faible nombre de bénéficiaires, aucun taux de *turn over* de la population concernée n'est appliqué.

Note 3 - Charges externes

Ce compte regroupe :

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

en k€	30/06/2010	30/06/2009
Frais généraux	7,8	-33,8
Honoraires	-366,0	-159,9
Prestations comptables, juridiques et financières	-50,0	-50,2
Jetons de présence	-15,0	-15,0
Total	-423,2	-258,9

Note 4 - Impôt sur les sociétés

en k€	30/06/2010	30/06/2009
Impôts exigibles	-90,1	
Impôts différés	1,7	20,8
Total	-88,4	20,8

Note 5 - Résultat net par action

en k€	30/06/2010	30/06/2009
Résultat net consolidé part du Groupe	1 458,5	1 424,9
Résultat net par action	0,19 €	0,18 €
Résultat net dilué par action	0,18 €	0,18 €

	30/06/2010	30/06/2009
Nombre d'actions à la clôture (A)	7 871 693	7 871 693
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture (B)	7 357	10 122
Nombre d'actions gratuites en cours à la clôture (C)	132 182	132 182
Nombre total d'actions en circulation à la clôture (A)-(B) = D	7 864 336	7 861 571
Nombre d'actions diluées net d'autocontrôle (D)+(C)	7 996 518	7 993 753

VI. NOTES AU BILAN CONSOLIDE

Note 6 - Tableau de variation des usufruits temporaires

en k€	31/12/2009	Acquisitions	Cessions	30/06/2010
Usufruits temporaires	507,0			507,0
Total valeurs brutes	507,0			507,0
	31/12/2009	Dotation	Reprise	30/06/2010
Amortissement usufruits temporaires	-52,4	-25,1		-77,5
Total amortissements	-52,4	-25,1		-77,5
Total valeurs nettes	454,7			429,5

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

en k€	31/12/2009	Poste à poste	Acquisitions	Cessions	30/06/2010
Immeubles de placement	254 358,3		38 146,9	-179,4	292 325,8
Immeubles destinés à la vente	5 080,0		-6,0	-1 423,4	3 650,7
Total valeurs brutes	259 438,3		38 140,9	-1 602,7	295 976,5
	31/12/2009	Poste à poste	Dotation	Reprise	30/06/2010
Amortissement des immeubles	-10 278,1	-1,6	-3 316,5	16,7	-13 579,5
Dépréciation immeubles de placement	-163,3	1,6			-161,7
Dépréciation immeubles destinés à la vente	-53,3			53,3	
Total amortissements	-10 494,6		-3 316,5	70,0	-13 741,2
Total valeurs nettes	248 943,7				282 235,3

Note 8 - Autres actifs non courants

en k€	30/06/2010	31/12/2009
Travaux en cours	475,4	206,3
Matériel de transport	1,4	1,9
Matériel de bureau et informatique	1,6	2,0
Acomptes sur acquisitions	697,0	32,1
Dépôts de garantie versés et fonds de roulement	40,0	40,2
Total	1 215,4	282,5

Note 9 - Autres actifs courants

en k€	30/06/2010	31/12/2009
Charges constatées d'avance	196,5	208,4
Avances versées aux notaires (immeubles destinés à la vente)		700,1
Autres comptes débiteurs	378,0	497,9
Total	574,5	1 406,3

Note 10 - Actions ordinaires et actions auto-détenues

Le nombre d'actions émises par la société TERREÏS n'a pas varié au cours du premier semestre 2010 :

		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
30/06/2010	Nombre total d'actions	7 871 693

Le capital social au 30 juin 2010 est composé de 7.871.693 actions ordinaires d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

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

en k€	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Plus ou moins valeurs réalisées	Provisions	Valeur nette comptable
Actions propres détenues au 31/12/2009	11 787	124,4		-4,2	120,2
Achats de l'exercice	22 302	257,7			
Ventes de l'exercice	-26 732	-294,0	13,1		
Actions propres détenues au 30/06/2010	7 357	88,1			88,1
Solde espèces		216,8			216,8
Total du compte de liquidité		304,9			304,9

Note 11 - Endettement net

Décomposition de l'endettement net :

en k€	30/06/2010	31/12/2009
Emprunts amortissables à taux fixe	27 536,2	30 808,6
Emprunts amortissables à taux variable couvert	81 368,0	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	17 700,0
Frais d'émission des emprunts	-361,0	-376,4
Emprunts et dettes financières long terme	151 143,2	128 508,9
Emprunts amortissables à taux fixe	2 822,7	2 765,4
Emprunts amortissables à taux variable couvert	4 289,8	2 824,7
Intérêts courus sur emprunts	508,5	513,1
Ligne de crédit	49 135,9	39 997,4
Emprunts à court terme	56 756,9	46 100,6
Total des dettes financières	207 900,1	174 609,5
Trésorerie	1 689,5	2 769,8
Endettement net	206 210,5	171 839,6

L'ensemble des emprunts a été contracté 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 été renouvelée pour une durée de un an.

Echéancier des emprunts :

En k€	Total	< 1 an	< 1 et > 5 ans	> 5 ans
Emprunts amortissables à taux fixe	30 358,9	2 822,7	12 750,4	14 785,8
Emprunts amortissables à taux variable couvert	85 657,8	4 289,8	18 983,0	62 385,1
Emprunts in fine à taux fixe	24 900,0			24 900,0
Emprunts in fine à taux variable couvert	17 700,0			17 700,0
Ligne de crédit	49 135,9	49 135,9		
Total	207 752,6	56 248,3	31 733,4	119 770,9

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 30 juin 2010, il reste une échéance à verser représentant un montant de 584 K€.

Note 13 - Autres passifs courants

en k€	30/06/2010	31/12/2009
Dettes fiscales et sociales	314,7	822,9
Autres dettes	295,9	165,4
Total	610,6	988,3

VII. ENGAGEMENTS HORS BILAN

a) 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.

b) Promesses d'achat signées au 30 juin 2010 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses d'achat signées représente un investissement total de 14 265 k€. A cet effet, il a été déposé sous séquestre 714 K€.

c) Promesses de vente signées au 30 juin 2010 :

A la date d'arrêté des comptes, le montant des promesses de vente signées représentent un encaissement potentiel de 655 k€.

VIII. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2010

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2010 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

IX. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Le Directeur Général de la société TERREÏS a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 40,5 k€ et à travers la société ROQUES, la somme de 95,9 k€.

X. OPERATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

en k€	Société	30/06/2010
Compte de résultat :		
Prestations comptables, juridiques et administratives	OVALTO Investissement	-46,5
Marge sur cession des immeubles destinés à la vente	ROQUES	-80,2
Bilan :		
Autres passifs courants	OVALTO Investissement	-6,0

XI. RAPPROCHEMENT DU RESULTAT DES COMPTES SOCIAUX ET DES COMPTES CONSOLIDES

en k€	30/06/2010	30/06/2009
Résultat des comptes sociaux :		
Terreïs	931,5	1 137,0
SCI	1 120,0	1 104,0
Terreïs Valorisation	180,2	-43,0
Terreïs Invest	-0,5	-1,0
Total	2 231,1	2 197,0
Retraitement comptes consolidés :		
Amortissements écarts et frais d'acquisition	-320,6	-328,0
Impact distribution actions gratuites	-143,7	-143,7
Retraitement des dividendes versés dans le groupe	-298,7	-323,0
Autres ajustements de consolidation	-9,6	25,3
Total	-772,7	-769,4
Résultat net consolidé	1 458,5	1 427,6

XII. DETERMINATION DU CASH FLOW NET PAR ACTION

en k€	30/06/2010	30/06/2009
Cash flow net	4 667,9	3 630,9
Cash flow net de base par action	0,59 €	0,46 €
Cash flow net dilué par action	0,58 €	0,45 €

Titre III. Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle.

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société TERREÏS relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2010, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II- VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Paris, le 31 août 2010
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC BAKER TILLY

Hélène LEROY

Jean-Fabrice SUBIAS

Christian ALIBAY

Titre IV. Déclaration des responsables du rapport financier semestriel.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 3 à 4 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général de TERREÏS