



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	4
III. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES	5
IV. PERSPECTIVES	5
TITRE II. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009	6
I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	6
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.....	9
1. <i>Evènements particuliers du semestre</i>	9
2. <i>Principes généraux de consolidation</i>	9
3. <i>Principales méthodes comptables du Groupe</i>	11
4. <i>Informations sectorielles</i>	15
5. <i>Notes au compte de résultat consolidé</i>	15
6. <i>Notes au bilan consolidé</i>	18
7. <i>Engagements hors bilan</i>	21
8. <i>Evènements postérieurs au 30 juin 2009</i>	22
9. <i>Rémunération des dirigeants</i>	22
10. <i>Opérations avec les parties liées</i>	22
11. <i>Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés</i>	23
TITRE III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.	24
TITRE IV. DECLARATION DES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.	25

Titre I. Rapport semestriel d'activité

I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE

Face à la pénurie d'acheteurs, le rendement des actifs immobiliers est progressivement devenu de plus en plus attractif en valeur absolue depuis le début de l'année. Dans le même temps, la politique de baisse des taux d'intérêt pratiquée par la Banque Centrale Européenne, même si elle ne s'est pas pleinement répercutée sur les conditions de prêt des établissements bancaires, a permis de reconstituer un différentiel de rendement favorable pour opérer des achats d'actifs immobiliers.

Dans ce cadre, TERREÏS a saisi des opportunités d'achat et accéléré sensiblement le rythme de ses investissements au 1^{er} semestre. La société a notamment signé une promesse d'achat de trois immeubles haussmanniens rue Marbeuf (Paris VIII^{ème}) pour 61,5M€, avec un rendement de 7,0% sur les commerces et bureaux. Au global, les engagements signés sur le semestre s'élèvent à 91,4M€, dont 29 M€ qui sont entrés dans le patrimoine du groupe au 1^{er} juillet. Le rendement de ces actifs avant toute renégociation est de 8,1%. Ils concernent les biens suivants :

Localisation	Investissement HD (K€)	Loyer (K€)	Rendement attendu
Agde 28 rue JJ Rousseau	54	5	10,0%
Agde 27 rue JJ Rousseau	70	7	10,0%
Angers 65 rue Plantagenêt	1 030	93	9,0%
Paris 45-47 rue de Chabrol	2 839	227	8,0%
Cluses 1 place des Allobroges	210	21	10,0%
Annemasse rue du Commerce	90	9	10,0%
Beziers allée Paul Riquet	224	24	10,7%
Sebastopol	9 730	674	6,9%
GE Money Bank (12 agences)	6 473	586	9,0%
Chartres	8 320	694	8,3%
Total investissements S1 2009	29 040	2 340	8,1%

Les immeubles de Chartres (acquis le 1^{er} juillet) et de la rue Marbeuf (sous promesse) comportent en minorité des logements qui ont été acquis dans le cadre du statut SIIC. Ces appartements, qui ne rentrent pas dans le cœur de cible du groupe, ont vocation à être cédés nets d'impôts au-delà de la période légale de cinq ans. Leurs loyers actuels couvrent le coût de financement mis en place pour les acquérir.

L'ensemble de ces opérations, hors habitations, dégagera un rendement brut de 7,5% en année pleine avant toute renégociation. La société a obtenu une ligne de crédit de 40 M€ à un taux attractif pour financer ses acquisitions.

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€)	2009 S1	2008 S1	Variation S1 09 / S1 08
Revenus locatifs	5 763	4 241	+35,9%
Frais généraux	-574	-519	+10,6%
Résultat financier	-1 525	-860	+77,4%
Capacité d'autofinancement	3 631	2 842	+27,7%

Les revenus locatifs de TERREÏS pour le 1^{er} semestre 2009 s'élèvent à 5,76 M€, en progression de 35,9% par rapport à la même période de l'an dernier. A périmètre constant, les loyers augmentent de 9,6%. Dans ce contexte de croissance soutenue, TERREÏS a réussi à maîtriser ses frais généraux, dont la progression est liée à la constatation de la provision pour attribution gratuite d'actions pour 143 k€, qui a été décidée au 2nd semestre 2008. Le résultat financier enregistre l'impact du coût des nouveaux emprunts mis en place pour financer les acquisitions réalisées depuis un an. Au global, l'ensemble de ces éléments permet à la capacité d'autofinancement d'augmenter de 27,7% à 3,63M€.

Le résultat net part du groupe s'établit à 1,43 M€, soit au même niveau qu'au 1er semestre 2008. Retraité de l'impact de l'attribution gratuite d'actions, il augmente de 10%.

A fin juin 2009, TERREÏS présente un bilan sain avec un ratio LTV de 49,9%, contre 40,1% à fin 2008. Cette évolution est liée à l'intégration dans le patrimoine des 29 M€ d'acquisitions réalisées sur le semestre, étant entendu que le patrimoine n'a pas fait l'objet de réévaluation par rapport à l'expertise établie par ATIS REAL à fin 2008.

(M€)	juin-09	déc-08
Capitaux propres	73,7	73,7
Endettement net	84,2	60,2
Gearing	114,3%	81,6%
Patrimoine réévalué *	168,9	150,0
Endettement net	84,2	60,2
Loan to Value	49,9%	40,1%

* sur la seule base des évaluations réalisées au 31 décembre 2008

Les promesses en cours seront financées par recours à de la dette bancaire, contractée auprès d'un nouveau partenaire qui souhaite accompagner le groupe dans son développement. Une fois les couvertures de taux mises en place, le coût de financement sera proche de 4,5% sur une durée de 15 ans. Compte tenu de la rentabilité instantanée de ces actifs, ces investissements contribueront positivement à l'augmentation des cash-flows dès leur première année d'exploitation dans le patrimoine de TERREÏS.

III. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis l'arrêté des comptes au 30 juin 2009.

IV. PERSPECTIVES

L'entrée dans le patrimoine des dernières acquisitions, réalisées ou en cours, et notamment celle des immeubles de la rue Marbeuf devrait permettre à TERREÏS de conforter sa dynamique de croissance, tant en termes de loyers que de cash-flows. Par rapport à la dernière expertise réalisée fin 2008 (qui valorisait le portefeuille d'actifs à 149 M€), et sur la seule base des engagements connus, le patrimoine de TERREÏS devrait ainsi croître de plus de 60% d'une année sur l'autre.

Fort de ces résultats, de la solidité financière du groupe et des perspectives offertes par ces nouvelles acquisitions, le conseil d'administration de TERREÏS a décidé de verser un acompte sur dividende de 0,22 euro par action, en progression de 4,8% par rapport à celui distribué l'an dernier. Il sera versé le 20 novembre prochain.

Titre II. Comptes consolidés au 30 juin 2009

I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

en €	Notes	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
Loyers des immeubles de placement		5 661 001	4 083 324	8 856 177
Loyers des immeubles destinés à la vente		101 763	157 981	279 153
Total des loyers	1	5 762 764	4 241 305	9 135 330
Charges locatives refacturées		428 931	169 669	989 614
- Charges locatives réelles		-534 541	-229 571	-1 173 753
Charges locatives supportées	2	-105 610	-59 902	-184 139
Autres produits et charges d'exploitation	3	-70 121	22 423	112 936
Total des produits nets d'activité		5 587 033	4 203 826	9 064 127
Honoraires de gérance		-95 255	-70 589	-123 340
Charges de personnel nettes de refacturation	4	-242 030	-44 970	-356 501
Charges externes (1)	5	-258 949	-388 622	-644 167
Impôts et taxes		-20 113	-11 392	-20 041
Dotations aux amortissements		-1 964 978	-1 415 608	-3 112 769
Dotations nettes aux provisions		-82 256	-11 072	-94 173
Résultat opérationnel courant		2 923 452	2 261 573	4 713 136
Autres produits et charges opérationnels (1)		8 764	-10 961	-26 805
Résultat opérationnel		2 932 216	2 250 612	4 686 331
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		949	287 697	405 909
Coût de l'endettement financier		-1 526 394	-1 147 925	-2 496 944
Coût de l'endettement financier		-1 525 445	-860 228	-2 091 035
Charge d'impôt	6	20 805	36 231	39 979
Résultat net		1 427 576	1 426 615	2 635 275
Part du groupe		1 424 890	1 424 639	2 631 141
Intérêts minoritaires		2 686	1 976	4 134
Résultat net de base par action	7	0,18	0,18	0,34
Résultat net dilué par action	7	0,18	0,18	0,33
Cash flow		3 630 893	2 842 196	5 870 340
Cash flow net de base par action		0,46	0,36	0,75
Cash flow net dilué par action		0,45	0,36	0,74

(1) Les jetons de présence sont désormais comptabilisés en « charges externes » et le poste a été reclassé pour 45.000 euros au 30/06/2008 et 60.000 euros au 31/12/2008.

II. BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en €)	Notes	30/06/2009	31/12/2008
Actifs non courants :			
Usufruits temporaires	8	480 181	390 214
Immeubles de placement	9	138 897 924	129 007 302
Immeubles destinés à la vente	9	13 432 345	4 482 159
Autres actifs non courants (1)	10	9 510 524	3 826 673
Actifs d'impôts non courants		101 085	79 933
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		162 422 059	137 786 281
Actifs courants :			
Clients et comptes rattachés		688 891	772 743
Autres actifs courants (1)	11	822 680	976 729
Actifs financiers à la juste valeur		184 634	74 379
Trésorerie et équivalent de trésorerie		1 002 906	1 324 437
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 699 111	3 148 288
TOTAL ACTIF		165 121 170	140 934 569
PASSIF (en €)			
Notes			
30/06/2009			
31/12/2008			
Capitaux propres :			
Capital émis	13	23 615 079	23 615 079
Primes		36 524 632	36 524 632
Autres réserves		11 916 287	10 875 263
Titres en auto-contrôle		-73 488	-195 156
Résultat de l'exercice		1 424 890	2 631 141
Intérêts minoritaires		287 500	298 134
TOTAL CAPITAUX PROPRES		73 694 900	73 749 093
Passifs non courants :			
Emprunts et dettes financières à long terme	13	57 107 828	58 724 676
Impôt de sortie (part à long terme)	14	584 258	584 258
Provisions à long terme		61 014	34 764
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		57 753 100	59 343 698
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 555 585	1 660 429
Dépôts reçus		2 704 776	2 313 251
Emprunts à court terme	13	28 321 775	2 835 281
Impôt de sortie (part à court terme)	14	584 258	584 258
Autres passifs courants	15	506 776	448 559
TOTAL PASSIFS COURANTS		33 673 170	7 841 778
TOTAL PASSIF		165 121 170	140 934 569

(1) Les acomptes pour acquisition versés sont désormais comptabilisés en « autres actifs non courants » et le poste a été reclassé pour 3.236.025 euros au 31/12/2008.

III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

en €	30/06/2009	30/06/2008	31/12/2008
Résultat net consolidé	1 427 576	1 426 615	2 635 275
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 991 226	1 404 537	3 207 283
+/- Charges et produits calculés liés à la distribution d'actions gratuites	143 748	11 072	143 748
-/+ Plus et moins-values de cession	68 343	-28	-115 966
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	3 630 893	2 842 196	5 870 340
+ Coût de l'endettement financier net	1 526 305	883 097	2 187 653
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-20 805	-36 231	-40 036
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	5 136 393	3 689 062	8 017 957
- Impôts versés		-1 150	-1 096
+/- Variation du B.F.R. lié à l'activité	582 454	-1 014 112	-650 972
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D)	5 718 847	2 673 800	7 365 889
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-17 518 215	-2 408 426	-29 446 424
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles destinés à la vente	-10 134 293	-59 697	-747 356
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-441 000	-441 000
+ Encaissements liés aux cessions d'immeubles destinés à la vente	1 007 696	30 000	3 727 473
+ Variation sur promesses d'achat		-4 087	-2 512 994
+ Variation des prêts et avances consentis	-3 136	1 244	-3 705
+/- Incidence des variations de périmètre			1 244
+/- Dividendes reçus		28	
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	-26 647 948	-2 881 938	-29 422 762
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
-/+ Achats et ventes d'actions propres	117 483	-177 356	-165 531
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 729 679	-1 570 312	-3 217 709
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-13 320		-2
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	25 181 737		16 500 000
- Remboursements d'emprunts	-1 301 601	-945 367	-2 350 519
- Intérêts financiers nets versés	-1 536 795	-885 893	-2 172 534
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)	20 717 825	-3 578 928	8 593 705
= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F)	-211 276	-3 787 066	-13 463 168
TRESORERIE D'OUVERTURE (I)	1 398 816	14 861 978	14 861 983
TRESORERIE DE CLOTURE (J)	1 187 540	11 074 912	1 398 815
Autres actifs financiers à la juste valeur	184 634	6 142 280	74 379
Trésorerie et équivalent de trésorerie	1 002 906	4 932 632	1 324 437
TRESORERIE	1 187 540	11 074 912	1 398 815

IV. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

	Capital	Primes	Titres auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	TOTAL
Capitaux propres au 31/12/2007	23 615 079	36 524 632	-29 625	13 949 231	74 059 317		74 059 317
Dividendes (solde 2007)				-1 570 312	-1 570 312	-2	-1 570 314
Dividendes (acompte 2008)				-1 647 397	-1 647 397		-1 647 397
Impact distribution d'actions gratuites				143 748	143 748		143 748
Titres en auto contrôle			-165 531		-165 531		-165 531
Autres				-7	-7		-7
Résultat net de l'exercice				2 631 141	2 631 141	4 134	2 635 275
Variation de périmètre						294 002	294 002
Capitaux propres au 31/12/2008	23 615 079	36 524 632	-195 156	13 506 404	73 450 959	298 134	73 749 093
Dividendes (solde 2008)				-1 729 679	-1 729 679	-13 320	-1 742 999
Impact distribution d'actions gratuites				143 748	143 748		143 748
Titres en auto contrôle			121 668	-4 186	117 482		117 482
Autres							
Résultat net de la période				1 424 890	1 424 890	2 686	1 427 576
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2009	23 615 079	36 524 632	-73 488	13 341 177	73 407 400	287 500	73 694 900

V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Tous les chiffres, sauf précision contraire, sont exprimés en euros.

1. Evènements particuliers du semestre

Aucun évènement particulier n'est survenu au cours du 1^{er} semestre 2009.

2. Principes généraux de consolidation

a. Principes d'établissement des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 30 juin 2009. Il comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire, les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC).

b. Périmètre

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation sont contrôlées par le groupe et sont, de ce fait, consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

Le périmètre au 30 juin 2009 est le suivant :

Dénomination	Date entrée périmètre	Adresse	SIRET	% intérêt
SAS TERREÏS VALORISATION	20-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	100,00%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	100,00%
SCI Les fleurs de Damrémont	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	100,00%
SCI 102 rue du Fbg St Honoré	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	100,00%
SCI Fessard - Chartres	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	100,00%
SCI des 11 à 15 av. Lebrun	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	451 895 940	100,00%
SCI 3 BM	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	488 799 032	100,00%
SCI 6 rue de Chabannes	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	322 452 483	100,00%
SCI Le Foch	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	381 898 170	100,00%
SCI La Palmeraie	30-sept.-07	3 rue de Londres - Paris	428 970 712	100,00%
EURL TERREÏS INVEST	18-déc.-07	3 rue de Londres - Paris	501 560 023	100,00%
SCI DUPATY	27-févr.-08	13 rue de la barbotière - Saint Vivien	318 734 324	60,00%

Aucune entrée ou sortie du périmètre n'est intervenue au cours du semestre.

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

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.

3. Principales méthodes comptables du Groupe

a. Patrimoine immobilier

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

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

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

Usufruits temporaires

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

Coût d'entrée des immeubles

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

Travaux

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés.

De même, les travaux de remplacement de composants d'immeubles (étanchéité, chauffage...) sont immobilisés.

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

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

Composants des immeubles de placement

Les composants suivants sont distingués :

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

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

L'essentiel des baux signés avec les locataires prévoit que les travaux nécessaires au maintien en l'état des aménagements intérieurs sont à la charge du locataire. Le groupe n'a donc pas identifié de composant « Installations et Agencements ».

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

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

Frais d'acquisition

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

Recours à des estimations

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

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

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

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

b. Amortissements

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

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

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

c. Revenus et créances d'exploitation

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

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

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

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

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

d. Trésorerie et équivalents

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

e. Résultat par action

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

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

f. Impôt sur les bénéfices

Impôt courant :

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

Impôt de sortie :

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

g. Provisions

Provision pour risques et charges : Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les ajustements.

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Au 30 juin 2009, le groupe compte trois personnes. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

h. Emprunts bancaires et instruments financiers

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

Instruments financiers : Aucun instrument financier n'a été utilisé ni comptabilisé.

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.

4. 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	Mixte	Autres	Total
30/06/2009	Loyers (k€)	3 558	964	1 113	127	5 762
	En pourcentage	62%	17%	19%	2%	100%
30/06/2008	Loyers (k€)	2 405	734	1 013	89	4 241
	En pourcentage	57%	17%	24%	2%	100%

Certains biens qui apparaissaient en « mixte » au 30/06/2008 ont été reclassés en « bureaux ».

- Par zone géographique :

		Paris	Région parisienne	Province	Étranger	Total
30/06/2009	Loyers (k€)	1 858	1 911	1 968	25	5 762
	En pourcentage	32%	33%	34%	0%	100%
30/06/2008	Loyers (k€)	815	1 751	1 640	35	4 241
	En pourcentage	19%	41%	39%	1%	100%

5. Notes au compte de résultat consolidé

Note 1. Revenus locatifs (norme IAS 18)

Les revenus locatifs correspondent aux seuls loyers quittancés aux locataires.

Note 2. 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 (taxes 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.

	30/06/2009			30/06/2008		
	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) - (B)	Charges locatives refacturées (A)	Charges locatives réelles (B)	Charges locatives supportées (A) - (B)
Charges locatives	230 695	245 967	-15 272	103 916	91 329	12 587
Taxes diverses	187 504	193 026	-5 522	65 753	75 174	-9 421
Entretien et réparations	10 733	95 549	-84 816		63 069	-63 069
Total	428 931	534 541	-105 610	169 669	229 571	-59 902

Note 3. Autres produits et charges d'exploitation

	30/06/2009	30/06/2008
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 921	0
Divers	141	11 351
Marge nette sur cession d'immeubles	-68 341	11 072
Total	-70 121	22 423

Note 4. Charges de personnel nettes de refacturation

Au 30 juin 2009, la société TERREÏS emploie le même nombre de personnes qu'au titre de l'exercice 2008, à savoir 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 143 748 euros 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 a 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 5. 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.

	30/06/2009	30/06/2008
Frais généraux	119 839	192 385
Honoraires	67 080	123 428
Prestations comptables, juridiques et financières	67 212	71 925
Divers	4 818	884
Total	258 949	388 622

Note 6. Impôt sur les sociétés

	30/06/2009	30/06/2008
Impôts exigibles		
Impôts différés	20 805	36 231
Total	20 805	36 231

Note 7. Impôt sur les sociétés

en €	30/06/2009	30/06/2008
Résultat net consolidé part du Groupe	1 424 890	1 424 639
Résultat net par action	0,18	0,18
Résultat net dilué par action	0,18	0,18

en €	30/06/2009	30/06/2008
Nombre d'actions à la clôture	7 871 693	7 871 693
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture	10 122	2 910
Nombre d'actions gratuites attribuées	132 182	
Nombre total d'actions en circulation à la clôture	7 861 571	7 868 783
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	7 993 753	7 868 783

6. Notes au bilan consolidé

Note 8. Tableau de variation des usufruits temporaires

(€)	31/12/2008	Acquisitions	30/06/2009
Usufruits temporaires	393 746	113 236	506 982
Total valeurs brutes	393 746	113 236	506 982
	31/12/2008	Dotation	30/06/2009
Amortissement usufruits temporaires	-3 532	-23 269	-26 801
Total amortissements	-3 532	-23 269	-26 801
Total valeurs nettes	390 214		480 181

Note 9. Tableau de variation des immeubles de placement et des immeubles destinés à la vente

(€)	31/12/2008	Acquisitions	Cessions	30/06/2009
Immeubles de placement	134 757 941	11 831 714		146 589 655
Immeubles destinés à la vente	4 482 159	10 134 293	-1 184 107	13 432 345
Total valeurs brutes	139 240 100	21 966 007	-1 184 107	160 022 000
	31/12/2008	Dotation	Reprise	30/06/2009
Amortissement des immeubles	-5 660 639	-1 941 092		-7 601 731
Dépréciation des immeubles	-90 000			-90 000
Total amortissements	-5 750 639	-1 941 092		-7 691 731
Total valeurs nettes	133 489 461			152 330 269

Note 10. Autres actifs non courants

	30/06/2009	31/12/2008
Immobilisations corporelles	578 925	559 836
Acomptes sur acquisitions	8 897 652	3 236 025
Dépôts de garantie versés	33 947	30 812
Total	9 510 524	3 826 673

Note 11. Autres actifs courants

	30/06/2009	31/12/2008
Charges constatées d'avance	332 625	221 951
Autres comptes débiteurs	490 055	754 778
Total	822 680	976 729

Les acomptes sur acquisitions ont été retraités en « autres actifs non courants » pour 3.236.025 euros au 31/12/2008.

Note 12. Actions ordinaires et actions d'auto-détention

Le nombre d'actions émises par la société TERREÏS n'a pas varié au cours du 1^{er} semestre 2009 :

		Nb actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
29/09/2006	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
	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
30/06/2009	Nombre total d'actions	7 871 693

Le capital social au 30 juin 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 €	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/08	27 033	195 156	-9 169	185 987	
Achats de l'exercice	11 395	82 273			
Ventes de l'exercice	28 306	203 941	9 169		-4 186
Actions propres détenues au 30/06/09	10 122	73 488	0	73 488	
Solde espèces		180 039		180 039	
Total du compte de liquidité		253 527	0	253 527	

Note 13. Endettement net

1- Décomposition de l'endettement net

	30/06/2009	31/12/2008
Emprunts amortissables	32 207 828	33 824 676
Emprunts in fine	24 900 000	24 900 000
Emprunts et dettes financières à long terme	57 107 828	58 724 676
Emprunts amortissables	2 699 925	2 384 679
Intérêts courus sur emprunts	440 113	450 603
Autres emprunts à court terme	25 181 737	0
Emprunts à court terme	28 321 775	2 835 282
Total des dettes financières	85 429 603	61 559 958
Trésorerie	1 187 540	1 398 815
Total dettes financières nettes de la trésorerie	84 242 063	60 161 143

Tous les emprunts sont à taux fixe.

2- Echancier des emprunts

Emprunts par échéance	TOTAL	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Dû sur emprunts amortissables	34 907 754	2 699 925	12 193 436	20 014 393
Dû sur emprunts in fine	24 900 000			24 900 000
Dû sur ligne de crédit	25 181 737	25 181 737		
TOTAL	84 989 491	27 881 662	12 193 436	44 914 393

La ligne de crédit mise en place début mai 2009 a une durée de vie d'un an, renouvelable un an.

Note 14. 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 2.337.030 euros.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. Au 30 juin 2009, il reste deux échéances à verser soit un solde à payer de 1 168 515 euros.

Note 15. Autres passifs courants

	30/06/2009	31/12/2008
Dettes fiscales et sociales	399 694	343 116
Autres dettes	92 082	105 443
Produits constatés d'avance	15 000	
Total	506 776	448 559

7. Engagements hors bilan

Hypothèques sur le patrimoine immobilier :

Les emprunts ayant financés les acquisitions de biens immobiliers sont garantis par un « privilège de prêteur de deniers » ou par des hypothèques.

Promesses d'achat signées au 30 juin 2009 :

A la date d'arrêté des comptes semestriels, le montant des promesses d'achat signées représente un investissement total de 8.960.000 euros. A cet effet, il a été mis sous séquestre 8.897.652 euros.

Promesses de vente signées au 30 juin 2009 :

A la date d'arrêté des comptes semestriels, le montant des promesses de vente signées représentent un encaissement potentiel de 684.000 euros.

8. Evènements postérieurs au 30 juin 2009

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2009 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

9. Rémunération des dirigeants

Le Directeur Général de la société TERREÏS a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 40 500 euros.

10. Opérations avec les parties liées

Nature	Société	Solde au 30/06/2009
Résultat		
Prestations comptables, juridiques, administratives	Ovalto	-41 500
Bilan		
Autres actifs courants	Roques	112 500

M Lorenzetti n'est plus Président du Directoire de Foncia Groupe depuis le 1^{er} janvier 2009. Les opérations avec Foncia Groupe entrent donc désormais dans le cadre de simples relations commerciales.

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

en k€	30/06/2009	30/06/2008
Résultat comptes sociaux des entités du groupe :		
Terreïs	1 137	839
SCI	1 104	985
Terreïs Valorisation	-43	-90
Terreïs Invest	-1	-1
Total	2 197	1 732
Retraitement des comptes consolidés :		
Amortissements écarts et frais d'acquisition	-328	-322
Quote-part de résultat des SCI acquise durant l'exercice	0	-5
Impact distribution actions gratuites	-143	
Neutralisation des opérations intragroupe	-323	-20
Autres ajustements de consolidation	25	42
Total	-769	-305
Résultat net consolidé	1 428	1 427

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 2009, 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 2009
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC BAKER TILLY

Hélène LEROY

Pierre FAUCON

Christian ALIBAY

Titre IV. Déclaration des responsables du rapport financier semestriel.

J'atteste que les comptes semestriels et, d'une manière générale les informations données dans le présent rapport financier semestriel, sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations du semestre écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de ce semestre.

Fabrice PAGET-DOMET

Directeur Général de TERREÏS