



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 ANNUEL
2008

SOMMAIRE

1.	COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008.....	3
1.1.	COMPTE DE RESULTAT	3
1.2.	BILAN	4
1.3.	ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX.....	5
1.4.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008.....	12
2.	COMPTES CONSOLIDES.....	14
2.1.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	14
2.2.	BILAN CONSOLIDE	15
2.3.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE.....	16
2.4.	TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	17
2.5.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	17
2.6.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008.....	29
3.	RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES	31
3.1.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	31
3.2.	INFORMATIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE	34
3.3.	SITUATION DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES ET PREVISIONS	37
3.4.	EXAMEN DES COMPTES ANNUELS	38
3.5.	EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES	39
3.6.	EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	41
3.7.	FACTEURS DE RISQUES	41
3.8.	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	48
3.9.	CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE	48
	TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES	49
	ANNEXE – MANDATS SOCIAUX.....	50
4.	RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	55
5.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	61
6.	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	63
7.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	64
8.	DECLARATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.	65

1. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

1.1. COMPTE DE RESULTAT

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Production vendue de services	5 560 372	3 780 767
Chiffre d'affaires net	5 560 372	3 780 767
Reprises sur amortissements & provisions, transferts de charges	11 286	5 398
Autres produits	5 046	8
PRODUITS D'EXPLOITATION	5 576 703	3 786 173
Autres achats et charges externes	1 242 502	488 820
Impôts, taxes et versements assimilés	14 494	100 910
Salaires et traitements	104 318	48 655
Charges sociales	125 435	20 728
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 827 410	1 350 660
Dotations aux provisions	105 245	1 921
Autres charges	68 067	10 801
CHARGES D'EXPLOITATION	3 487 471	2 022 495
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 089 232	1 763 678
Opérations en commun : bénéfice attribué	2 027 867	1 724 905
Autres intérêts et produits assimilés	288 467	686 951
Produits nets sur cessions de v.m.p.	306 113	457 725
PRODUITS FINANCIERS	594 580	1 144 675
Dotations financières aux amortissements et provisions	9 169	
Intérêts et charges assimilées	1 183 641	960 773
CHARGES FINANCIERES	1 192 810	960 773
RESULTAT FINANCIER	-598 231	183 903
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 518 869	3 672 485
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	15 245	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10	165 702
Reprises sur provisions et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	15 255	165 702
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	844	51 435
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	42 454	146 217
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	10 675	1 295
CHARGES EXCEPTIONNELLES	53 973	198 947
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-38 719	-33 245
Impôt sur les bénéfices	0	12 324
BENEFICE OU PERTE	3 480 151	3 626 916

1.2. BILAN

ACTIF (€)			Exercice clos le	Exercice clos le
	Brut	Amortissements Provisions	31/12/2008	31/12/2007
			Net	Net
Immobilisations incorporelles	401 809	3 618	398 191	
Immobilisations corporelles				
Terrains	21 082 202	22 500	21 059 702	13 664 586
Constructions	59 745 310	3 239 436	56 505 874	35 760 303
Autres immobilisations corporelles	4 044	1 188	2 856	366
Immobilisations en cours	525 202		525 202	
Avances et acomptes				821
Immobilisations financières				
Autres participations	28 747 667		28 747 667	28 306 667
Autres immobilisations financières	14 974		14 974	12 865
ACTIF IMMOBILISE	110 521 208	3 266 742	107 254 467	77 745 608
Avances et acomptes versés sur commandes	33 587		33 587	577
Clients et comptes rattachés	707 063	1 921	705 142	257 611
Autres créances	6 218 618		6 218 618	8 257 661
Valeurs mobilières de placement	257 744	9 169	248 575	14 332 739
Disponibilités	526 993		526 993	455
ACTIF CIRCULANT	7 744 004	11 090	7 732 914	22 849 043
Charges constatées d'avance	221 951		221 951	33 367
TOTAL BILAN	118 487 163	3 277 832	115 209 332	100 628 018
<hr/>				
PASSIF (€)			31/12/2008	31/12/2007
Capital social (dont versé : 23 615 079)			23 615 079	23 615 079
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			36 524 632	36 524 632
Ecart de réévaluation			11 546 592	11 546 592
Réserve légale			214 000	32 000
Autres réserves			154 794	154 794
Report à nouveau			-755 647	-982 855
RESULTAT DE L'EXERCICE			3 480 151	3 626 916
Provisions réglementées			11 971	1 295
CAPITAUX PROPRES			74 791 571	74 518 453
Provisions pour risques & charges			15 245	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			35 897 218	23 040 772
Emprunts et dettes financières divers			1 365 013	1 036 450
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			206 645	244 876
Dettes fiscales et sociales			1 431 305	1 787 466
Autres dettes			1 502 335	
DETTES			40 402 516	26 109 564
TOTAL BILAN			115 209 332	100 628 018

1.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

A. Faits significatifs

➤ 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.

➤ Acquisition d'un ensemble de bureaux situé Cité Paradis dans le 10e arrondissement de Paris :

La société TERREÏS a signé le 25 septembre dernier l'acte définitif d'acquisition de bureaux Cité Paradis dans le 10ème Arrondissement de Paris. Cet ensemble de 3 immeubles, d'une surface de 6.200 m2 loi Carrez, a été acquis pour 23,5M€. Le financement de l'opération a été assuré à hauteur de 16,5 M€ par un emprunt amortissable sur 12 ans au taux fixe de 5,15%, le solde en utilisant la trésorerie disponible.

B. 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. 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.

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

	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

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 2008 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Terreïs de 2008.

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.

C. Autres Informations

Depuis le 1er 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 réalisées dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1er 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. A la clôture de l'exercice, le montant restant du s'élève à 1.168.515 euros.

D. Variation des immobilisations

Immobilisations brutes (€)	Valeur brute au 01/01/2008	Acquisitions	Cessions	Autres mouvements	Valeur brute au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles		401 809			401 809
Immobilisations corporelles	50 775 407	30 582 172		- 821	81 356 758
Immobilisations financières	28 319 532	443 968	859		28 762 641
TOTAL	79 094 939	31 427 949	859	- 821	110 521 208

Amortissements et provisions (€)	Amortissements et provisions au 01/01/2008	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	Amortissements au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles	0	3 618	0	0	3 618
Immobilisations corporelles	1 349 331	1 823 793	0	0	3 173 124
Immobilisations financières					0
TOTAL	1 349 331	1 827 410	0	0	3 176 742
Amortissements dérogatoires	1 295	10 675			11 971
Provisions pour dépréciation	0	90 000			90 000
TOTAL	1 350 627	1 928 086	0	0	3 278 712

Immobilisations nettes (€)	valeur nette au 31/12/2008	valeur nette au 31/12/2007
Immobilisations incorporelles	398 191	
Immobilisations corporelles	78 183 634	49 426 075
Immobilisations financières	28 762 641	28 319 532
TOTAL	107 344 466	77 745 610

E. Provisions inscrites au bilan

Nature des provisions (€)	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	1 921			1 921
Provisions pour dépréciation des titres		9 169		9 169
Provisions pour risques		15 245		15 245
TOTAL	1 921	24 414		26 335

F. Créances et dettes

Etat des créances (€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	14 974	14 974	-
Total créances de l'actif immobilisé	14 974	14 974	-
Clients douteux ou litigieux	1 921	1 921	
Autres créances clients	705 142	705 142	
Etat : TVA	67 526	67 526	
Groupe et associés	851 524	851 524	
Débiteurs divers	5 299 567	5 299 567	
Charges constatées d'avance	221 951	221 951	
TOTAL	6 940 655	6 940 655	-

Etat des dettes (€)	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	35 897 218	2 525 366	11 698 942	21 672 910
Emprunt et dettes financières divers	1 365 013	1 365 013		
Fournisseurs et comptes rattachés	206 645	206 645		
Personnel et comptes rattachés	5 280	5 280		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	110 161	110 161		
Etat : Exit Tax	1 168 515	584 257	584 258	
Etat : TVA	112 985	112 985		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	34 365	34 365		
Groupe et associés	1 402 113	1 402 113		
Créditeurs divers	100 222	100 222		
TOTAL	40 402 516	6 446 406	12 283 200	21 672 910

G. Entreprises liées et participations

(€)	Montant concernant les entreprises liées
Immobilisations financières	
Participations	28 747 667
Créances	
Autres créances	1 402 113
Dettes	
Autres dettes	851 524
Eléments financiers	
Produits de participation	192 221
Charges financières	22 478

H. Charges à payer

Nature des dettes (€)	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	151 449
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	153 177
Dettes fiscales et sociales	37 872
Dettes diverses	100 222
TOTAL	442 720

I. Produits à recevoir

Nature des créances (€)	Montant
Créances clients et comptes rattachés	231 535
Autres créances	2 632
TOTAL	234 167

J. Charges constatées d'avance

Nature des charges (€)	Montant
Intérêts d'emprunt	192 240
Frais généraux	29 711
TOTAL	221 951

K. Variation des capitaux propres

(€)	Montant
Capitaux propres au 31.12.2007	74 518 453
Affectation du résultat n-1	- 3 626 916
- Réserve légale	182 000
- Report à nouveau	296 239
Acomptes sur dividendes	- 1 647 396
Distribution de dividendes	1 578 365
Résultat de l'exercice	3 570 151
Variation des provisions réglementées	10 676
Capitaux propres au 31.12.2008	74 881 572

Le capital social n'a connu aucune variation au cours de l'exercice.

L. Engagements financiers

Promesses d'achat en cours au 31/12/2008 :

	Prix d'acquisition	Séquestre versé
PARIS, 45/47 rue de Chabrol	2 839 225	2 839 225
CLUSES, 1 place des Allobroges	255 000	10 500
ANGERS, 67 rue Plantagenet	1 030 000	51 500
BIARRITZ, 2 avenue de Verdun	760 000	38 000
AGDE, 2 rue Ernest	178 800	65 750
TOULOUSE, avenue des Minimes	290 000	
ANNEMASSE, 3 avenue Jules Ferry	90 000	
NIMES, rue de la Couronne Lots 18-11 usufruit	36 680	36 680
TOTAL (€)	5 479 705	3 041 655

M. Effectif

Au 31/12/2008, l'effectif est de 3 personnes.

N. Engagements en matière de retraite et pensions

Néant.

O. Rémunération des dirigeants

Concernant le premier semestre 2008, aucune rémunération directe n'a été versée. Cependant, il existait des conventions au sein du groupe rémunérant ces prestations.

A compter du second semestre 2008, le Directeur Général de la société Terreïs a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 40.500 euros.

P. 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					
TERREIS VALORISATION	37 000	24 357	100	37 000	37 000	70 794		-17 591	5 844 957	
SCI 11 A 13 AVENUE LEBRUN	727 000	1 202 865	99,99	14 554 645	14 554 645			1 059 252	2 881 273	
SCI LES FLEURS DE DAMREMONT	15 245	1 634 456	99,90	4 793 364	4 793 364			322 557	399 068	
SCI FESSARD CHARTRES	1 524	50 122	99,50	268 815	268 815			25 448	36 982	
SCI 102 FBG SAINT HONORE	15 245	387 261	99,90	1 842 184	1 842 184			152 483	189 810	
SCI 20 RUE LOUIS PHILIPPE	1 524	348 922	99,00	2 510 124	2 510 124			145 558	203 382	
SCI 29 TAITBOUT IMMOBILIER	13 339	308 348	99,89	613 244	613 244	129 831		33 376	69 746	
TERREIS INVEST	40 000	8 459	100	40 000	40 000	38 251		2 843	0	
SCI LE FOCH	1 524	0	99,00	3 322 374	3 322 374	485 808		232 895	337 822	
SCI LA PALMERAIE	1 000	- 13 468	99,00	47 513	47 513	13 758		15 373	47 036	
SCI 3BM	10 000	- 6 960	99,90	36 822	36 822	5 384		4 129	17 489	
SCI DUPATY	1 524	0	60,00	441 000	441 000	10 931		33 298	40 464	
SCI 6 RUE DE CHABANNES	1 524	0	99,00	240 581	240 581	96 767		21 762	33 018	

Q. Détail des transferts de charges

Nature (€)	Montant
Indemnités d'assurances sinistre	8 389
Refacturations diverses	2 897
TOTAL	11 286

R. Charges exceptionnelles

Nature (€)	Montant
Amendes et pénalités	844
Mali sur rachat actions propres	42 454
Dotation aux amortissements dérogatoires	10 675
TOTAL	53 973

S. Produits exceptionnels

Nature (€)	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	15 245
Boni sur rachat actions propres	10
TOTAL	15 255

1.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

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 2008 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 A de l'annexe expose les modalités d'attribution d'actions gratuites ;
- la note B de l'annexe précise la nature des biens incorporels inscrits à l'actif à la clôture de cet exercice et leur mode de dépréciation.

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, 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 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 7 avril 2009
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC BAKER TILLY

Hélène LEROY

Pierre FAUCON

Christian ALIBAY

2. COMPTES CONSOLIDES

2.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (CHIFFRES EN €)

	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Loyers des immeubles de placement		8 856 177	7 018 981
Loyers des immeubles destinés à la vente		279 153	298 637
Total des loyers	1	9 135 330	7 317 618
Charges locatives refacturées		989 614	313 930
- Charges locatives réelles		-1 173 753	-371 112
Charges locatives supportées	2	-184 139	-57 181
Marge brute sur cessions immobilières		115 967	-30 899
Autres produits et charges d'exploitation	3	-3 031	416 561
Total des produits nets d'activité		9 064 127	7 646 099
Honoraires de gérance		-123 340	-256 010
Charges de personnel nettes de refacturation	4	-356 501	-49 208
Charges externes	5	-584 167	-368 620
Impôts et taxes		-20 041	-12 591
Dotations aux amortissements		-3 112 769	-2 553 493
Dotations nettes aux provisions		-94 173	31 887
Résultat opérationnel courant		4 773 136	4 438 064
Autres produits et charges opérationnels		-86 805	-48 928
Résultat opérationnel		4 686 331	4 389 136
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		405 909	1 070 603
Coût de l'endettement financier		-2 496 944	-2 280 432
Coût de l'endettement financier		-2 091 035	-1 209 829
Charge d'impôt	6	39 979	15 527
Résultat net		2 635 275	3 194 834
Part du groupe		2 631 141	3 194 834
Intérêts minoritaires		4 134	0
Résultat net de base par action	7	0,34	0,41
Résultat net dilué par action	7	0,33	0,41
Cash flow		5 870 341	5 310 134
Cash flow net de base par action		0,75	0,67
Cash flow net dilué par action		0,74	0,67

2.2. BILAN CONSOLIDE (CHIFFRES EN €)

ACTIF	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Actifs non courants :			
Usufruits temporaires	8	390 214	
Immeubles de placement	9	129 007 302	101 521 613
Immeubles destinés à la vente	9	4 482 159	8 777 248
Immobilisations corporelles		559 836	33 326
Dépôt versés		30 812	27 107
Actifs d'impôts non courants		79 933	38 804
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		134 550 256	110 398 098
Actifs courants :			
Clients et comptes rattachés		772 743	392 737
Autres actifs courants	10	4 212 754	1 424 527
Actif d'impôt courant			34 756
Actifs financiers à la juste valeur		74 379	14 303 114
Trésorerie et équivalent de trésorerie		1 324 437	558 864
TOTAL ACTIFS COURANTS		6 384 313	16 713 998
TOTAL ACTIF		140 934 569	127 112 096
PASSIF			
	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Capitaux propres :			
Capital émis	11	23 615 079	23 615 079
Primes		36 524 632	36 524 632
Autres réserves		10 875 263	10 754 397
Titres en auto-contrôle		-195 156	-29 625
Résultat de l'exercice		2 631 141	3 194 834
Intérêts minoritaires		298 134	
TOTAL CAPITAUX PROPRES		73 749 093	74 059 317
Passifs non courants :			
Emprunts et dettes financières à long terme	12	58 724 676	45 204 465
Impôt de sortie (part à long terme)	13	584 258	1 168 517
Provisions à long terme		34 764	30 591
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		59 343 698	46 403 573
Passifs courants :			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 660 429	1 844 906
Dépôts reçus		2 313 251	1 778 624
Emprunts à court terme	12	2 835 281	2 095 593
Impôt de sortie (part à court terme)	13	584 258	584 258
Autres passifs courants	14	448 559	345 825
TOTAL PASSIFS COURANTS		7 841 778	6 649 206
TOTAL PASSIF		140 934 569	127 112 096

2.3. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE (CHIFFRES EN €)

Remarque préalable : *Dans un souci d'homogénéisation, quelques reclassements ont été opérés sur l'exercice clos au 31 décembre 2007.*

	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net consolidé	2 635 275	3 194 834
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 207 283	2 525 081
- Reprise des écarts d'acquisition négatifs en résultat		-425 154
+/- Charges et produits calculés liés à la distribution d'actions gratuites	143 748	
-/+ Plus et moins-values de cession	-115 966	15 373
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	5 870 341	5 310 134
+ Coût de l'endettement financier net	2 187 653	1 822 707
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-40 036	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	8 017 958	7 132 841
- Impôts versés	-1 096	-23 274
+/- Variation du B.F.R. lié à l'activité	-650 972	-571 674
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE (D)	7 365 890	6 537 893
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-29 446 424	-8 176 031
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement destinés à la vente	-747 356	-5 968 371
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-441 000	
+ Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement		165 546
+ Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement destinés à la vente	3 727 473	150 000
+ Variation sur promesses d'achat	-2 512 994	-1 050 941
+ Variation des prêts et avances consentis	-3 705	
+/- Incidence des variations de périmètre	1 244	-3 689 881
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	-29 422 762	-18 569 678
+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :		
-/+ Achats et ventes d'actions propres	-165 531	-29 625
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-3 217 709	-1 574 339
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	-2	
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts	16 500 000	0
- Remboursements d'emprunts	-2 350 519	-1 907 766
- Intérêts financiers nets versés	-2 172 534	-1 961 610
+/- Autres flux liés aux opérations de financement (1)		27 826 072
= FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement (F)	8 593 705	22 352 732
= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F)	-13 463 167	10 320 947
TRESORERIE D'OUVERTURE (I)	14 861 983	4 541 031
TRESORERIE DE CLOTURE (J)	1 398 816	14 861 978
Valeurs mobilières de placement	74 379	14 303 114
Liquidités	1 324 437	558 864
TRESORERIE	1 398 816	14 861 978

(1) dont en 2007, remboursement de créance Foncia lié à la gestion de trésorerie 27 830 000 euros

2.4. TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS (CHIFFRES EN €)

	Capital	Primes	Titres auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	TOTAL
Capitaux propres au 31/12/2006	23 615 079	36 524 632		12 689 153	72 828 864	11 492	72 840 356
Variation de l'impôt de sortie				-332 957	-332 957		-332 957
Titres en auto contrôle			-29 625		-29 625		-29 625
Dividendes				-1 574 339	339		-1 574 339
Résultat net de l'exercice				3 194 834	3 194 834		3 194 834
Incidence du rachat de parts aux minoritaires				-27 460	-27 460	-11 492	-38 952
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
Variations 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

2.5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

A. Événements particuliers de l'exercice

Depuis le 1^{er} janvier 2008, la société TERREÏS INVEST a opté pour le régime SIIC. Cette option conduit à constater un impôt de sortie (ou Exit Tax) calculé sur la base de la réévaluation des titres au 1^{er} janvier 2008 et comptabilisé en dette d'impôt pour un montant de 1 150 euros.

La société TERREÏS avait opté pour le régime SIIC au 1^{er} janvier 2007.

B. 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 2008.

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 2008 est le suivant :

Dénomination	Entrée périètre	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 sortie du périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice et une seule entrée a été enregistrée.

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 (EURL) 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.

Pour les sociétés entrantes dans l'exercice, les données du compte de résultat prennent en compte l'activité depuis la date d'entrée dans le périmètre jusqu'à la date de clôture au 31 décembre 2008.

➤ Retraitements de consolidation

RETRAITEMENT D'HOMOGENEISATION DES COMPTES DES FILIALES CONSOLIDEES

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

OPERATIONS RECIPROQUES

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.

C. 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.

L'ensemble du 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 finie de l'usufruit temporaire savoir 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.

- La restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...),
- La rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée,
- Les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau de prestations offertes aux locataires (climatisation...).

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, la valeur d'inventaire retenue pour les immeubles de placement reste 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 ».

Pour la réévaluation des actifs immobiliers faite au 31 décembre 2006, la valeur du terrain correspond à l'estimation faite par l'expert indépendant.

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 A 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.

REMARQUE SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS ACQUIS AVANT LE 1ER JANVIER 2007

Le patrimoine immobilier (terrains et constructions) acquis avant le 1^{er} janvier 2007 a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006, selon la possibilité offerte par la norme IAS 40. La réévaluation a été pratiquée sur la base d'une expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATIS REAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

➤ 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 précisées ci-après :

	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 soit placés dans des OPCVM de trésorerie à sensibilité zéro soit laissés sur des comptes bancaires rémunérés.

➤ Actif net réévalué

L'actif net réévalué en valeur de liquidation est obtenu en ajoutant aux fonds propres consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier.

La réévaluation des immeubles a été constatée comptablement au 31 décembre 2006 pour les immeubles acquis par le groupe avant 2007.

L'actif net réévalué en valeur de remplacement est calculé après prise en compte des frais d'acquisition estimés à 6,2% de la valeur vénale des immeubles, sauf pour les immeubles neufs où le taux retenu est de 1,2%.

➤ 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 bénéfice net attribuable aux actionnaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives (en l'espèce l'impact de la distribution d'actions gratuites).

➤ Impôt sur les bénéfices

IMPOT COURANT

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

IMPOT 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 d'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 ACCORDES AUX SALARIES

Au 31 décembre 2008, 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.

Instruments financiers : Aucun instrument financier n'a été utilisé ni comptabilisé. Le groupe a décidé de ne pas couvrir le risque de taux.

➤ Définition de l'activité courante du groupe

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

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

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

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

D. 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
31/12/2008	Loyers (k€)	4 809	1 440	2 725	161	9 135
	En pourcentage	53%	16%	30%	2%	100%
31/12/2007	Loyers (k€)	4 238	734	2 233	113	7 318
	En pourcentage	58%	10%	31%	2%	100%

➤ Par zone géographique :

		Paris	Région parisienne	Province	Étranger	Total
31/12/2008	Loyers (k€)	2 104	3 560	3 417	54	9 135
	En pourcentage	23%	39%	37%	1%	100%
31/12/2007	Loyers (k€)	1 621	3 363	2 277	57	7 318
	En pourcentage	18%	37%	25%	1%	80%

E. 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.

(€)	31/12/2008			31/12/2007		
	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	276 319	274 523	1 796	89 560	105 873	-16 313
Taxes diverses	713 295	793 032	-79 737	224 370	265 239	-40 868
Entretien et réparations		106 197	-106 197			0
TOTAL	989 614	1 173 752	-184 138	313 930	371 112	-57 181

A compter de l'exercice 2008, les taxes diverses sont payées par le groupe puis refacturées aux locataires.

➤ Note 3 : Autres produits et charges d'exploitation

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Pertes sur créances irrécouvrables		-10 796
Badwill lié aux acquisitions de titres de SCI		425 154
Autres produits et charges d'exploitation	-3 031	2 203
TOTAL	-3 031	416 561

➤ Note 4 : Charges de personnel nettes de refacturation

Au 31 décembre 2008, la société TERREÏS emploie trois personnes contre deux salariés au 31 décembre 2007.

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 :

- de la contribution patronale versée par TERREÏS pour 84 999 euros,

- 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 charges d'honoraires non refacturables aux locataires,
- les prestations comptables, juridiques et financières qui sont sous-traitées.

➤ Note 6 : Impôt sur les sociétés

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Impôts exigibles		-23 274
Impôts différés	39 979	38 801
TOTAL	39 979	15 527

➤ Note 7 : Résultat net par action

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net consolidé part du Groupe	2 631 141	3 194 834
Résultat net par action	0,34	0,41
Résultat net dilué par action	0,33	0,41

(€)	31/12/2008	31/12/2007	
Nombre d'actions à la clôture	7 871 693	7 871 693	A
Nombre d'actions en autocontrôle à la clôture	27 033	2 910	B
Nombre d'actions gratuites existant à la clôture	132 182		C
Nombre total d'actions en circulation à la clôture	7 844 660	7 868 783	A - B = D
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	7 976 842	7 868 783	D + C

F. Notes au bilan consolidé

➤ Note 8 : Tableau de variation des usufruits temporaires

(€)	31/12/2007	Acquisitions	Cessions	31/12/2008
Usufruits temporaires		393 746		393 746
Total valeurs brutes		393 746		393 746

	31/12/2007	Dotation	Reprise	31/12/2008
Amortissement usufruits temporaires		-3 532		-3 532
Total amortissements		-3 532		-3 532

Total valeurs nettes				390 214
-----------------------------	--	--	--	----------------

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

(€)	31/12/2007	Virement	Entrées de périmètre	Acquisitions	Cessions	31/12/2008
Immeubles de placement	104 074 143		728 111	29 955 687		134 757 941
Immeubles destinés à la vente	8 777 249			747 356	-5 042 445	4 482 159
Total valeurs brutes	112 851 392		728 111	30 703 043	-5 042 445	139 240 100
	31/12/2007	Apports		Dotation	Reprise	31/12/2008
Amortissement des immeubles	-2 552 531			-3 108 108		-5 660 639
Dépréciation des immeubles				-90 000		-90 000
Total amortissements	-2 552 531			-3 198 108		-5 750 639
Total valeurs nettes	110 298 861					133 489 461

Valeur de réalisation des immeubles de placement

(€)	Valeur de réalisation 31/12/08	Valeur en consolidation 31/12/08	Ecart au 31/12/08	Valeur de réalisation 31/12/07	Valeur en consolidation 31/12/07	Ecart au 31/12/07
	B	A	A-B	B	A	A-B
SA TERREÏS	91 248 333	77 283 385	13 964 948	58 210 000	49 273 578	8 936 422
SCI Fessard	390 000	267 234	122 766	327 000	276 118	50 882
SCI Damremont	5 500 000	4 682 180	817 820	5 400 000	4 836 081	563 919
SCI St Honoré	2 790 000	1 824 330	965 670	2 715 000	1 884 665	830 335
SCI Louis Philippe	2 800 000	2 454 364	345 636	2 730 000	2 532 182	197 818
SCI Taitbout	960 000	716 203	243 797	881 000	741 930	139 070
SCI Lebrun	39 000 000	36 062 798	2 937 202	38 600 000	36 759 713	1 840 287
SCI 3 BM	215 000	196 098	18 902	206 000	203 236	2 764
SCI Chabannes	394 000	350 565	43 435	368 000	362 373	5 627
SCI Foch	4 360 000	3 978 558	381 442	4 285 000	4 153 997	131 003
SCI La Palmeraie	540 000	481 075	58 925	505 000	497 740	7 260
SCI Dupaty	711 000	710 512	488			
TOTAL	148 908 333	129 007 302	19 901 031	114 227 000	101 521 613	12 705 387

Les valeurs de réalisation au 31 décembre 2008 correspondent à la valeur d'expertise déterminée par ATIS REAL au 31 décembre 2008.

➤ Note 10 : Autres actifs courants

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Charges constatées d'avance	221 951	33 367
Acomptes pour acquisitions	3 563 935	1 050 941
Autres comptes débiteurs	426 868	340 219
TOTAL	4 212 754	1 424 527

➤ Note 11 : Actions ordinaires et actions d'auto-détention

Le nombre d'actions de la société TERREÏS n'a pas varié sur l'exercice 2008 :

		Nb 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
31/12/2008	Nombre total d'actions en fin d'exercice	7 871 693

Le capital social au 31 décembre 2008 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 :

(€)	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins valeurs réalisées
Actions propres détenues au 31/12/07	2 910	29 625		29 625	
Achats de l'exercice	60 371	493 556			
Ventes de l'exercice	36 248	328 025			-42 444
Actions propres détenues au 31/12/08	27 033	195 156	9 169	185 987	
Solde espèces		62 556		62 556	
Total du compte de liquidité		257 712	9 169	248 543	

➤ Note 12 : Endettement net

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Emprunts et dettes financières à long terme	58 724 677	45 204 465
Emprunts amortissables	33 824 677	20 304 465
Emprunts in fine	24 900 000	24 900 000
Emprunts à court terme	2 835 282	2 095 593
Emprunts amortissables	2 384 679	1 660 109
Intérêts courus sur emprunts	450 603	435 484
Total des dettes financières	61 559 958	47 300 058
Trésorerie	1 398 816	14 861 978
Total dettes financières nettes de la trésorerie	60 161 142	32 438 080

Tous les emprunts sont à taux fixe.

Capital restant dû au 31 décembre 2008 :

Emprunts par échéance (€)	TOTAL	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Dû sur emprunts amortissables	36 209 355	2 384 679	11 842 548	21 982 129
Dû sur emprunts in fine	24 900 000			24 900 000
TOTAL	61 109 355	2 384 679	11 842 548	46 882 129

➤ Note 13 : 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 réalisées 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 31 décembre 2008, il reste deux échéances à verser soit un solde à payer de 1 168 515 euros.

Dépôts reçus

Les dépôts de garantie reçus des locataires s'élèvent au 31 décembre 2008 à 2.313.251 euros contre 1.778.624 euros au 31 décembre 2007.

➤ Note 14 : Autres passifs courants

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fiscales et sociales	343 116	263 923
Autres dettes	105 443	81 902
TOTAL	448 559	345 825

➤ Note 15 : Actif Net Réévalué par action

(€)	31/12/2008	31/12/2007
Situation nette consolidée	73 749 093	74 059 317
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	19 901 031	12 705 387
Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation	93 650 124	86 764 704
Frais d'acquisition théorique	7 584 404	5 696 263
Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement	101 234 528	92 460 967
Nombre d'actions diluées net d'auto-contrôle	7 975 842	7 868 783
Actif Net Réévalué par action (ANR) de liquidation	11,74	11,03
Actif Net Réévalué dilué par action (ANR) de remplacement	12,69	11,75

G. Engagements hors bilan

HYPOTHEQUES 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 SIGNEES A LA CLOTURE :

A la clôture de l'exercice, le montant des promesses d'achat signées représente un investissement total de 5.479.705 euros. A cet effet, il a été mis sous séquestre 3.041.655 euros.

PROMESSES DE VENTE SIGNEES A LA CLOTURE :

A la clôture de l'exercice, le montant des promesses de vente signées représentent un encaissement potentiel de 1.119.680 euros.

H. Événements postérieurs au 31 décembre 2008

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2008 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

I. Rémunération des dirigeants

Concernant le premier semestre 2008, aucune rémunération directe n'a été versée. Cependant, des refacturations ont été effectuées entre la société TERREÏS et FONCIA Groupe.

A compter du second semestre 2008, le Directeur Général de la société TERREÏS a perçu au titre de la catégorie « traitements et salaires » un montant de 40 500 euros.

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

(k€)	31/12/2008	31/12/2007
Résultat comptes sociaux :		
Terreïs (<i>intégrant quote part des SCI</i>)	3 480	3 627
Terreïs Valorisation	-18	19
Terreïs Invest (<i>intégrant quote part des SCI</i>)	3	3
Total	3 465	3 649
Retraitement comptes consolidés :		
Amortissements écarts et frais d'acquisition	-649	-557
Quote-part de résultat des SCI acquise durant l'exercice	-3	-156
Badwill liée aux acquisitions de titres de SCI		425
Impact distribution actions gratuites	-144	
Neutralisation des cessions internes	-65	-78
Autres ajustement de consolidation	26	-88
Intérêts minoritaires	4	
Total	-830	-454
Résultat net consolidé	2 635	3 195

2.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

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 2008, 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 :

- 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 2008.

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 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 7 avril 2009
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC BAKER TILLY

Hélène LEROY

Pierre FAUCON

Christian ALIBAY

3. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES

3.1. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

A. Capital social

A la date de clôture de l'exercice social, 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.

B. Acquisition par la Société de ses propres actions

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2008 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 2008, 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	60.371	36.248
Cours moyen de la transaction	8,17 €	7,88 €
<hr/>		
Nombre d'actions détenues au 31/12/2008		27.033
Valeur d'achat		195.156,39 €
Valeur au 31/12/2008		185.987,04 €
Fraction du capital correspondant		0,34%

C. 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.

D. Historique du capital social de Terreïs

➤ Evolution du capital social depuis sa constitution

Depuis la constitution de la Société, l'évolution de son capital a été la suivante :

Date	Opération	Montant des variations de capital		Montant successif du capital	Nombre d'actions après l'opération	Nominal de l'action
		Nominal	Prime			
17/04/2000	Constitution	38.112,25 € (250.000 F)		38.112,25 € (250.000 F)	2.500	15,24 € (100 F)
15/05/2001	Augmentation de la valeur nominale des actions	61.887,75 €	0	100.000,00 €	2.500	40,00 €
06/06/2006	Augmentation du capital social par incorporation de réserves et compensation de créance et augmentation du nominal	1.041.000 € (réserves : 138.000 € + compensation : 903.000 €)	0	1.141.000,00 €	2.500	456,40 €
06/06/2006	Réduction du capital par diminution du nominal	-1.041.000 € (résorption des pertes avérées : 886.206,12 € + réserves indisponibles : 154.793,88 €)	0	100.000,00 €	2.500	40,00 €
29/09/2006	Division du nominal et augmentation corrélative du nombre d'actions	0	0	100.000,00 €	1.000.000	0,10 €
29/09/2006	Opérations d'apports et augmentation corrélative du capital	263.286,10 €	23.116.666,22 €	363.286,10 €	3.632.861	0,10 €
18/12/2006	Augmentation de capital par voie d'appel public à l'épargne	142.351,70 €	12.498.479,26 €	505.637,80 €	5.056.378	0,10 €
22/12/2006	Augmentation du capital social par incorporation de primes et augmentation du nominal	14.663.496,20 €	0	15.169.134,00 €	5.056.378	3,00 €
29/12/2006	Augmentation de capital par remboursement d'obligations remboursables en actions	8.445.945 €	16.554.055 €	23.615.079,00 €	7.871.693	3,00 €

➤ Nantissements, garanties et sûretés

La Société n'a pas été notifiée de l'existence d'un nantissement sur ses actions au titre de l'exercice 2008.

E. Actionnariat au 31 décembre 2008

	Actions	% de détention	Nombre de voix	% de droits de vote
Membres du Conseil d'Administration				
J. Lorenzetti	621.889	7,90	621.889	7,93
OVALTO INVESTISSEMENT(*)	3.294.086	41,85	3.294.086	41,99
Autres membres	47.432	0,60	47.432	0,60
Auto détention	27.033	0,34	0	0
Actionnariat salarié	0	0	0	0
Public				
Nominatif	2.121.808	26,95	2.121.808	27,05
Porteurs	1.759.445	22,35	1.759.445	22,43
TOTAL	7.871.693	100	7.844.660	100

(*) 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 de la Société ne soit pas exercé de manière abusive au travers de la charte de gouvernance.

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.

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.

F. 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

Le Conseil d'Administration a fait usage, à l'issue de l'Assemblée générale, 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.

G. Effet dilutif des attributions gratuites d'actions

Nombre d'actions au 31 décembre 2008	7.871.693
Actions gratuites attribuées	132.182
Nombre d'actions après dilution maximale	8.003.875
	31/12/2008
Situation nette consolidée avant dilution	10,67 €
Situation nette consolidée après dilution	10,85 €

Au 31 décembre 2008, l'effet dilutif sur le résultat net par action de TERREÏS des actions gratuites est de 0,01 €.

H. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

Les statuts de la Société ne prévoient pas de restriction à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions.

Aucun pacte d'actionnaires n'a été porté à la connaissance de la Société.

3.2. INFORMATIONS CONCERNANT LES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTROLE

A. Direction Générale

Le Conseil d'administration a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Monsieur Fabrice PAGET-DOMET est Directeur Général depuis le 1^{er} septembre 2007.

B. Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se compose de :

Administrateurs	Date de nomination	Date d'expiration du mandat
Jacky LORENZETTI, Président	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Hervé ARDITTY	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Olivier FROC	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
François LEPICARD	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Fabrice PAGET-DOMET	13/05/2008	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2013
Michelle PEDEL	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
Emmanuel PINEAU	13/05/2008	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2013
Jacques SOYER	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011
OVALTO INVESTISSEMENT	29/09/2006	Assemblée générale statuant sur les comptes du 31/12/2011

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

C. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier pour l'émission ou le rachat d'actions

Les délégations consenties au Conseil d'Administration pour l'émission et le rachat d'actions sont décrites au paragraphe 3.3.1.F du présent rapport.

D. Rémunération des mandataires sociaux

➤ Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice clos le 31/12/2007 Montants dus et versés	Exercice clos le 31/12/2008 Montants dus et versés
Jacky LORENZETTI		
rémunération fixe ⁽¹⁾	88.327	176.653
rémunération variable		
rémunération exceptionnelle		
jetons de présence		
avantages en nature		
TOTAL	88.327	176.653
Fabrice PAGET-DOMET		
rémunération fixe		40.500
rémunération variable		
rémunération exceptionnelle		
jetons de présence		
avantages en nature		
TOTAL		40.500

⁽¹⁾ rémunération reçue d'OVERVALTO INVESTISSEMENT, Société contrôlant TERREÏS au sens de l'article L 233-16 du code de commerce.

➤ Jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2007	Montants versés au cours de l'exercice clos le 31/12/2008
Hervé ARDITTY		
Jetons de présence		3.000
Autres rémunérations		
TOTAL		3.000
Olivier FROC		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations		
TOTAL		6.750
François LEPICARD		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations ⁽¹⁾	20.458	40.732
TOTAL	20.458	47.482
Michelle PEDEL		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations		
TOTAL		6.750
Emmanuel PINEAU		
Jetons de présence		
Autres rémunérations ⁽¹⁾		238.166
TOTAL		238.166
Jacques SOYER		
Jetons de présence		6.750
Autres rémunérations		
TOTAL		6.750

⁽¹⁾ rémunération reçue d'OVERVALTO INVESTISSEMENT, Société contrôlant TERREÏS au sens de l'article L 233-16 du code de commerce.

➤ 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 bénéficiaire 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 sociaux	mandataires	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

E. Liste des mandats sociaux

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires personnes physiques de notre Société durant l'exercice écoulé est annexée au présent rapport de gestion.

F. Etat récapitulatif des opérations mentionnées à l'article L. 621-18-2 du code monétaire et financier réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008

	Nature de l'opération	Quantité	Prix unitaire	Montant brut	Date d'opération
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	350	7,90 €	2.765 €	11/09/2008
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	500	6,80 €	3.400 €	28/11/2008

G. Commissaires aux comptes

Le Commissariat aux comptes de notre Société est assuré par les Sociétés SOFIDEEC BAKER TILLY et REVISION CONSEIL AUDIT dont les mandats viendront à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Commissaires aux comptes titulaires :

REVISION CONSEIL AUDIT
Représentée par Hélène LEROY
4, rue Brunel
75017 PARIS

Date de nomination : 29 septembre 2006
Expiration du mandat : assemblée générale
sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2011

SOFIDEEC BAKER TILLY
Représentée par Christian ALIBAY et
Pierre FAUCON
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Date de nomination : 17 avril 2000
Expiration du mandat : assemblée générale
sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2011

Commissaires aux comptes suppléants :

Jérôme MORIN
1, rue du Printemps
75017 PARIS

Date de nomination : 29 septembre 2006
Expiration du mandat : assemblée générale
sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2011

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

Date de nomination : 17 avril 2000
Expiration du mandat : assemblée générale
sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2011

3.3. SITUATION DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES ET PREVISIONS

A. Evolution de la situation

TERREÏS vise un positionnement sur les marchés de niche solides et, dans cette optique, les cibles sont constituées de bureaux de petites et moyennes superficies (5.000 m²) et des murs de commerces en pied d'immeubles, principalement en centre-ville.

Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier (hors TERREÏS VALORISATION) représentait 54.602 m² en augmentation de 26 % par rapport à fin 2007. Le taux d'occupation physique est de 98 % contre 96,8 % en 2007, le taux d'occupation financière de 99,3 % contre 98,4 % en 2007.

Le patrimoine est diversifié tant en termes de taille que de valeur locative. Il est présent sur la France entière. Le rendement locatif moyen se situe à 7,35 %.

B. Prévisions

L'ampleur de la crise de l'immobilier d'entreprise en 2009 dépendra de la dégradation des risques locatifs pour les bailleurs et de la faible faculté de mobilisation de financements pour les acquéreurs.

Les taux prime constatés en ce début d'année oscillent entre 5,5%-5,75% pour Paris QCA, 5,75%-6% pour Paris Sud et 6,75%-7% sur Paris Nord. Le taux prime pour les grandes métropoles de province se situe entre 6,25% et 7%. Ces niveaux sont équivalents à ceux constatés en 2005.

Dans ce contexte, TERREÏS poursuivra en 2009 sa recherche de bureaux de petite et moyenne superficies ainsi que de murs de commerces en pied d'immeubles positionnés en centre ville. De plus TERREÏS entend profiter des opportunités de marché.

En effet, la remontée des taux de rendement parallèlement à la baisse significative des taux d'intérêt reconstitue progressivement un différentiel favorable aux revenus générés par les opérations d'investissement. Si une poursuite à court terme de la hausse des taux de rendement par manque d'investisseurs pourrait être constatée, l'essentiel du chemin a été fait selon nous.

Dans cette logique, la politique d'investissement de TERREÏS 2009 se veut agressive mais sélective et opportuniste.

Ainsi des promesses d'acquisition ont déjà été signées concernant des biens situés à Paris, Angers Agde, Béziers, Cluses, Annemasse.

Ces investissements seront financés principalement par recours à l'endettement.

3.4. EXAMEN DES COMPTES ANNUELS

A. Mode de présentation et méthodes d'évaluation

La présentation des comptes qui vous sont soumis n'a pas subi de modification significative par rapport à celle de l'exercice précédent. Ces comptes continuent d'être établis dans le respect des principes de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle.

Les acquisitions d'ensembles immobiliers sont ainsi constatées à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les frais d'acquisition d'immobilisations sont comptabilisés à l'actif du bilan et amortis selon les règles usuelles.

Une clause des statuts de la majorité des S.C.I. filiales de TERREÏS, prévoit l'appropriation du résultat par les Associés en fonction de leur part dans le capital social dès la clôture de l'exercice. L'incidence sur le résultat 2008 est de 2.027.867 €.

B. Présentation des comptes

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 s'est élevé à 5.560.372 €, comportant notamment 4.992.796 € de loyers quittancés, 550.575 € de refacturation de charges et 17.000 € de répercussion de charges de personnel.

Les charges d'exploitation se sont élevées 3.487.471 € comprenant une dotation aux amortissements de 1.827.410 €.

Le résultat d'exploitation ressort à 2.089.232 €. Après intégration du résultat financier (- 598.231 €), du résultat des S.C.I. (+ 2.027.867 €) et prise en charge du résultat exceptionnel négatif (- 38.719 €), le résultat net de l'exercice est bénéficiaire à hauteur de 3.480.151 €.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2008 présente un total de 115.209.332 €.

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 31.427.943 €, droits inclus. Ils ont été financés au moyen de fonds propres à l'exception de l'acquisition de bureaux sis Cité Paradis dans le 10^e arrondissement de Paris financée à hauteur de 16.500.000 € par un emprunt amortissable sur 12 ans au taux fixe de 5,15%. Les emprunts qui ont été souscrits les années antérieures par TERREÏS, sont principalement des emprunts à taux fixes dont les taux varient entre 3,85% et 6,076%.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts (« C.G.I.), nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

C. Proposition d'affectation du résultat

Le résultat distribuable de l'exercice s'élève à :

Résultat de l'exercice :	3.480.150,65 €
Report à nouveau :	<u>891.749,12 €</u>
Total :	4.371.899,77 €

L'affectation proposée est la suivante :

- 180.000,00 € en « Réserve légale »,
- 3.384.827,99 € en distribution de dividende,
- le solde, soit la somme de 807.071,78 € en « Report à nouveau ».

Il est rappelé que le Conseil d'Administration a décidé le 2 septembre 2008 le versement d'un acompte sur dividende de 0,21 € par action qui a été effectué le 21 novembre 2008. Il resterait donc à verser aux actionnaires un solde de dividende de 0,22 € par action qui serait mis en paiement le 20 mai 2009.

D. Filiales et participations

Au cours de l'exercice, la société TERREÏS a acquis 60% des parts sociales de la S.C.I. DUPATY. Cette société a une activité de location d'immeubles nus, son chiffre d'affaires n'est constitué que de revenus locatifs.

Le récapitulatif des résultats réalisés au 31 décembre 2008 par l'ensemble des filiales figure en annexe des comptes sociaux.

3.5. EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES

Toutes les filiales de TERREÏS sont consolidées suivant de la méthode de l'intégration globale.

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel I.F.R.S.

Le patrimoine immobilier est composé d'ensembles immobiliers de placement destinés à être conservés dans une perspective de long terme, à l'exception des immeubles détenus en vue de la vente par TERREÏS VALORISATION.

A. Méthodes d'évaluation

L'ensemble du patrimoine non destiné à la vente suit les règles comptables suivantes :

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les immeubles de placement 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).

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

- La restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...),
- La rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée,
- Les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau de prestations offertes aux locataires (climatisation...).

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, la valeur d'inventaire retenue pour les immeubles de placement reste constituée de leur coût amorti.

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.

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.

Le patrimoine immobilier (terrains et constructions) acquis avant le 1^{er} janvier 2007 a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006, selon la possibilité offerte par la norme IAS 40. La réévaluation a été pratiquée sur la base d'une expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATIS REAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchand de biens TERREÏS VALORISATION sont considérés comme des actifs non courants détenus en vue de la vente dès lors que la vente de ces actifs est hautement probable. Ils sont présentés pour leur valeur comptable non réévaluée, diminuée des coûts de la vente, soit 4.482.159 € au 31 décembre 2008.

B. Présentation des comptes

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2008 font ressortir :

- un total des produits nets d'activité de 9.064.127 €,
 - un résultat opérationnel courant de 4.773.136 €, ayant pris en charge une dotation aux amortissements de 3.112.769 €,
 - une charge financière nette de 2.091.035 €,
- pour un résultat net de 2.635.275 €.

Les revenus locatifs pour l'exercice 2008 (9.135.330 €) sont en progression de 24,8 % par rapport à 2007 (7.317.618 €). L'essentiel de la progression est liée aux acquisitions réalisées, l'indexation et les renégociations y contribuant à hauteur de 3,7 %.

La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt de l'exercice s'élève à 5.870.341 €, contre 5.310.134 en 2007, soit une progression de 10,5 %.

Cette évolution positive s'explique par une bonne maîtrise des charges opérationnelles compensant le poids plus élevé des frais financiers liés à la politique d'investissement.

L'endettement net du groupe s'élève à 60.161.142 € se décompose entre :

- les emprunts et dettes financières à long terme : 58.724.677 €
- les emprunts et dettes financières à court terme : 2.835.282 €
- une trésorerie disponible de 1.398.816 €.

Le total des capitaux propres consolidés avant répartition ressort à 73.749.093 €, après déduction de l'acompte sur dividende versé à hauteur de 1.647.396 €.

La valeur des immeubles de placement inscrite à l'actif du bilan consolidé se situe à 129.007.302 €. La valeur ressortant de l'expertise ATIS REAL réalisé au 31 décembre 2008 a été chiffrée à 148.908.333 €, en hausse de 30,3% par rapport à fin 2007. La revalorisation du patrimoine, y compris les biens nouveaux, s'affiche en progression de 4,2 %, essentiellement portée par l'augmentation des valeurs locatives.

Le rendement du patrimoine ressort à 7,35 % contre 7,14 % à fin 2007. Le taux d'occupation s'établit à 98,0% à fin 2008 contre 96,8% à fin 2007.

3.6. EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

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

3.7. FACTEURS DE RISQUES

A. Risques liés à l'activité de la Société

➤ Risques liés au marché

RISQUES LIES AUX VARIATIONS DU MARCHE 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 457 K€. Le résultat des comptes consolidés au 31 décembre 2008 s'élèverait ainsi à 2.178 K€. La situation nette des comptes consolidés au 31 décembre 2008 serait en conséquence ramenée à 73.292 K€ (calcul effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants).

Egalement, en cas de baisse de la valeur d'expertise des immeubles supérieure à 19,9 M€ soit 15,4% de la valeur d'expertise, la Société devrait procéder à des provisions pour dépréciation d'actifs.

RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

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 LIES AU NIVEAU DES TAUX D'INTERET

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.

Une hausse marquée des taux d'intérêt des obligations privées entraînerait un renchérissement du coût de financement des investissements que pourraient réaliser la Société par recours à l'endettement et pourrait compromettre la mise en œuvre de sa stratégie de croissance.

Dans l'hypothèse où la Société viendrait à financer ses futures acquisitions par recours à l'endettement, elle serait de plus en plus sensible à de telles évolutions des taux. Dans ce contexte, afin de limiter la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêt, elle pourrait avoir recours aux instruments de couverture qui sembleront adaptés à la Société.

Enfin, 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 la valorisation d'un actif 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'exploitation

RISQUE DE DEPENDANCE A L'EGARD 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 (77,4 % des loyers quittancés en 2008 contre 84,3 % en 2007) qu'en termes de valeur des biens occupés (66,8 % en 2008 contre 81,1% en 2007). 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, dont le chiffre d'affaires et le résultat net part du groupe pour l'année 2008 ont respectivement atteint 524,6 millions d'euros et 19,3 millions d'euros. En conséquence, la dépendance de la Société à ses locataires ne saurait être analysée comme un risque majeur.

RISQUES LIES AU CONTROLE DE LA QUALITE 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 LIES A LA REGLEMENTATION 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 dé plafonnés, 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 LIES AUX SYSTEMES 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 pourrait s'en trouver perturbée.

➤ Risques liés aux actifs

RISQUES LIES A LA STRATEGIE D'ACQUISITION DE LA SOCIETE

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 pourra 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 LIES A LA REALISATION DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT MENE PAR LA SOCIETE

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 LIES A 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 LIES A 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 (méthode applicable aux comptes sociaux).

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 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 LIES AUX CONTRAINTES RESULTANT DU REGIME FISCAL APPLICABLE AUX SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES, A UN EVENTUEL CHANGEMENT DES MODALITES DE CE STATUT OU ENCORE A LA PERTE DU BENEFICE DE CE STATUT

La Société a opté à compter du 1er 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 LIES A LA REGLEMENTATION 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.

B. Risques liés à la société

➤ Risques liés aux actions de la Société

La détention par Monsieur 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.

Un contrat de liquidité a été conclu avec la société INVEST SECURITIES. A fin décembre 2008, dans le cadre de ce contrat, 27.033 actions ont été acquises pour un prix de revient global de 195.156 €. Aussi, toute variation de 10 % du cours de TERREÏS impacterait le résultat à hauteur de 19.515,60 € soit moins de 0,1 % du résultat net consolidé part du groupe 2008.

RISQUES LIES AUX ACCORDS CONCLUS ET AUX RELATIONS AVEC LE GROUPE FONCIA

La Société a conclu avec FONCIA une convention de prestations de services dont les principales caractéristiques sont développées à la section 4.3. « Contrats importants et opérations avec des apparentés ».

Elle vise 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.

➤ Risques liés au niveau d'endettement de la Société

RISQUE DE TAUX

La quasi totalité de la dette de la Société est souscrite à des taux fixes compris entre 3,85% et 6,076%.

RISQUES LIES A 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 LIQUIDITE

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 crédits 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 A 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€.

Compte tenu de sa situation financière, la Société estime ne pas présenter de risque de liquidité et n'a pas d'objectif précis sur le loan to value cible.

➤ 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.

➤ 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.

➤ 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.

C. 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.

3.8. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, 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.

3.9. CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

A. 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.

B. 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2004	2005	2006	2007	2008
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social	100 000	100 000	23 615 079	23 615 079	23 615 079
Nombre des actions ordinaires existantes	2 500	2 500	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>					
Par conversion d'obligations					
Par exercice du droit de souscription					
Par attribution gratuite d'actions					132 182
<u>Opérations et résultats de l'exercice</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	1 613 398	2 346 678	3 299 779	3 780 766	5 560 372
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	683 706	6 143	1 779 377	4 987 717	5 432 651
Impôt sur les bénéfices			69 618	12 324	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	95 726	(696 349)	623 483	3 626 916	3 480 151
Résultat distribué				3 148 677	1 647 396 ⁽¹⁾
<u>Résultats par action</u>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	273	2	0	0,632	0.69
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	38	(279)	0	0,46	0.44
Dividende attribué à chaque action			0	0,40	0,43 ⁽²⁾
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice			1	1	3
Montant de la masse salariale de l'exercice			218 904	48 654	104 318
Sommes versées au titre des avantages sociaux			68 659	20 727	125 435

(1) acompte sur dividende

(2) soumis au vote de l'Assemblée générale du 13 mai 2009

ANNEXE – MANDATS SOCIAUX

Jacky LORENZETTI

Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2008

Président du Conseil d'administration	TERREÏS
Président	TERREÏS VALORISATION
Cogérant	SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

Président du Directoire	FONCIA GROUPE ⁽¹⁾
Président	OVALTO INVESTISSEMENT
Président du Conseil d'administration	RCF RUGBY
Président du Conseil d'administration	CHATEAU LILIAN LADOUYS
Président	DECO FONCIA
Président	ZENLOR
Président	SEA AIR
Président	FONCIA HOLDING G.I. ⁽¹⁾
Président	FONCIA INTERNATIONAL ⁽¹⁾
Président	FONCIA PARTICIPATIONS ⁽¹⁾
Administrateur	FONCIA ⁽¹⁾
Administrateur	FONCIA BELCOURT ⁽¹⁾
Administrateur	FONCIA PIERRE GESTION ⁽¹⁾
Administrateur	FONCIA BRETTE ⁽¹⁾
Administrateur	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO ⁽¹⁾
Directeur général	FONCIA TRANSACTION LOCATION (SAS) ⁽¹⁾
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA LIMOUZY ⁽¹⁾
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA VIEUX PORT ⁽¹⁾
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA MASSENA ⁽¹⁾
Représentant permanent FONCIA	FONCIA CARRERE TIXADOR ⁽¹⁾
Représentant permanent FONCIA	ACTIONS GERANCES ET TRANSACTIONS ⁽¹⁾
Représentant permanent SEA AIR	SEA AIR TRANSPORT
Cogérant	SCI LE CLOS DU MOULIN
Cogérant	SCI MANSOL
Gérant	FONCIERE EUROPE ⁽¹⁾
Gérant	LORINVEST
Gérant	SCI 35 RUE HOUDAN

⁽¹⁾ mandats échus au 1^{er} janvier 2009

Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années

Président Directeur général	FONCIA
Directeur général délégué	FONCIA REPUBLIQUE
Président	FONCIA VAL D'ANJOU
Président	FONCIA ZAMBONI
Administrateur	AGENCE GILLET
Administrateur	AGENCE LANGUEDOC PROVENCE
Administrateur	AGENCE MER ET SOLEIL
Administrateur	C.F.G.
Administrateur	C.I.T.A.A.J.
Administrateur	CABINET C.F.T.
Administrateur	CABINET TITIN SA
Administrateur	CLEMENT
Administrateur	DEBOIS IMMOBILIER SA
Administrateur	FONCIA RENOIR

Administrateur	I.C.V.
Administrateur	JEAN-CLAUDE MARTIN SA
Administrateur	PROPRI GESTION
Administrateur	FONCIA BOUSSARD M.C.I.
Administrateur	FONCIA BROSSOLETTE
Administrateur	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT
	IMMOBILIER – C3i
Administrateur	FONCIA ALPES
Administrateur	FONCIA ARDOUIN
Administrateur	FONCIA ENTREPRISE
Administrateur	FONCIA GAIRIN CALVO
Administrateur	FONCIA LE PHARE
Administrateur	FONCIA MANAGO
Administrateur	FONCIA MICHEL
Administrateur	FONCIA ORLY BEDOS
Administrateur	FONCIA SOGIV
Administrateur	FONCIA VOLTAIRE
Administrateur	MONA LISA GESTION IMMOBILIERE
Administrateur	FONCIA CONSTRUCTION
Administrateur	FINANCIERE IMMOBILIERE INTERNATIONALE
Administrateur	GLOBALIMMO.COM
Administrateur	FONCIA GESTION IMMOBILIERE IDF
Gérant	SCI COCEAL
Gérant	SCI DUKEROY
Gérant	SCI LA KORRIGANE
Gérant	SCI REPUBLICA
Gérant	SCI DU 7 RUE MAUREPAS
Gérant	SOCIETE CIVILE LOMANA
Gérant	SCI CLOS DES FONTAINES
Gérant	FONCIA AURIOL
Cogérant	COPIE COULEUR
Cogérant	SCI DU 9 AVENUE ARISTIDE BRIAND A ANTONY
Cogérant	FONCIA ABADIE

Hervé ARDITTY

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

Président	IXCORE SAS
Président	IXVENTURES SNC
Représentant permanent IXCORE	IXSAFE SAS
Représentant permanent IXCORE	IXFIBER SAS
Représentant permanent IXCORE	IXAIR SAS
Représentant permanent IXCORE	IXMOTION
Représentant permanent IXCORE	SCI L'ETOILE DE LA VALLEE
Représentant permanent IXCORE	IXMECA SAS
Représentant permanent IXCORE	IXMECA PRECISION SAS
Représentant permanent IXVENTURES	SC TREGOR SERVEL
Représentant permanent IXVENTURES	SCI PEGASE
Gérant	GN TITRES
Gérant	IXIM EUROPE
Gérant	IXIM RENOIR
Gérant	SCI L'OASIS
Gérant	IXIM VIEILLES VIGNES
Gérant	IXIM PORTZIC
Gérant	IXIM ALTAÏS

Gérant	IXIM LA CADIERE
Gérant	IXIM VERGERS

Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années

Président Directeur général	HELIFRANCE PARIS HELICOPTERE SA
Administrateur	SODENA
Administrateur	AM FINANCES
Représentant permanent IXCORE	TRONICS MICROSYSTEMS SA

Olivier FROC

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur Général	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER – SOLUFIMMO
Président	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT IMMOBILIER – C3i
Administrateur	FONCIA
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA PIERRE GESTION
Représentant permanent FONCIA GROUPE	CABINET DOCHER

Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années

Président Directeur général	GLOBALIMMO.COM
Président du Conseil de Surveillance	CITRA
Président	VISUEIMMO
Président	ACOS CONSEIL
Président	SEIITRA

François LEPICARD

Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2008

Administrateur	TERREÏS
Gérant	TERREÏS INVEST

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

Membre du Conseil de surveillance	FONCIA GROUPE
Président du Conseil d'administration	SOCIETE D'IMMEUBLES DU PARC DES PRINCES COURS DUPANLOUP
Administrateur et Directeur Général	RCF RUGBY
Gérant	SCI OSTREA
Gérant	SCI VALEVE

Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années

Vice-président du Conseil de Surveillance	FONCIA GROUPE
Administrateur	FONCIA BRETTE S.A.
Administrateur	FONCIA GROUPE
Membre du Conseil de surveillance	CITRA
Administrateur	FONCIA CONSTRUCTION

Fabrice PAGET-DOMET

Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2008

Directeur général et Administrateur	TERREÏS
Gérant	S.C.I. LE FOCH
Gérant	S.C.I. 3BM
Gérant	S.C.I.LA PALMERAIE
Gérant	S.C.I. 6 RUE DE CHABANNES

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

Président	FONCIA VALORISATION
Président	FONCIA FRANCHISE
Gérant	ROQUES
Gérant	JFG

Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années

Directeur Général Délégué	FONCIA
Président Directeur Général	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO

Michelle PEDEL

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

Président Directeur général	FONCIA
Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur général	CABINET DOCHER
Administrateur	FONCIA CARRERE TIXADOR
Administrateur	ATLAS AQUITAINE
Administrateur	INGENIERIE CONSEIL ET ASSISTANCE - I.C.A.
Administrateur	CENTRE D'INFORMATION ET DE GESTION IMMOBILIERE - CIGIM
Administrateur	FONCIA TRANSACTION LOCATION ALLORGE DADRIER
Vice-président du Conseil de Surveillance	ACTIONS GERANCES ET TRANSACTIONS
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA LIMOUZY
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA BRETTE
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA PIERRE GESTION
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA MASSENA
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA VIEUX PORT
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA ICR
Représentant permanent de FONCIA	CABINET BLANDIN
Représentant permanent de FONCIA	AGENCE ALLORGE
Représentant permanent de FONCIA	BOUTEILLE FERNEY

Représentant permanent de FONCIA	CABINET PEPIN
Représentant permanent de FONCIA	MOREAU CAILLAUD IMMOBILIER
Représentant permanent de FONCIA	HENNEBERT
Représentant permanent de FONCIA GROUPE	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO
Représentant permanent de FONCIA GROUPE	INTER AGENCE

Mandats sociaux hors groupe échus, exercés au cours des cinq dernières années

Directeur général délégué	FONCIA
Président	FONCIA FT GESTION
Administrateur	FONCIA GROUPE
Administrateur	GENERALE IMMOBILIERE GROUPE FONCIA
Administrateur	SOGIVAL AIN
Administrateur	FONCIA AKTYS
Administrateur	FONCIA LMG
Administrateur	INITIA
Membre du Conseil de Surveillance	CITRA

Emmanuel PINEAU

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2008

Directeur général	OVALTO INVESTISSEMENT
Directeur général	ZENLOR
Administrateur	CHATEAU LILIAN LADOUYS
Gérant	S.C.I. VIGNON 423
Représentant permanent OVALTO INVESTISSEMENT	YB HOLDING
Représentant permanent OVALTO INVESTISSEMENT	CLIMAT HOLDING

Jacques SOYER

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2008

Administrateur	TERREÏS
----------------	---------

4. 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.

4.1. LA COMPOSITION, LA PREPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A. 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 PEDEL
- 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.

B. 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.

C. Activité du Conseil au cours de l'année 2008

Le Conseil d'Administration s'est réuni quatre (4) fois en 2008.

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 2008 :

- une revue budgétaire 2008 et 2009 ;
- un examen des projets d'investissements et de leur financement ;
- décision et modalités d'attribution d'actions gratuites.

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 80%.

D. 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.

Il s'est réuni pour la première fois le 15 décembre 2008.

E. 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 ».

4.2. PRINCIPES ET REGLES ADOPTES POUR LA DETERMINATION DE LA REMUNERATION 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 a 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 2008 élaboré par la Direction présente le détail des rémunérations des mandataires sociaux selon les recommandations AFEP-MEDEF.

4.3. PROCEDURE DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

La Société a retenu la définition du Committee of Sponsoring Organisations (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

A. 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 :

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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 IFRS.

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 (revue limitée) et annuellement (audit) par les Commissaires aux comptes.

Ils sont également examinés par le Comité d'Audit.

F. 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.

5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 2008.

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 7 avril 2009
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit

SOFIDEEC BAKER TILLY

Hélène LEROY

Pierre FAUCON

Christian ALIBAY

6. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

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 2007	30.01.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires 2007	11.02.2008	BALO
Résultats 2007	13.03.2008	Communiqué de presse
Avis de réunion	04.04.2008	BALO
Comptes annuels et consolidés 2007	21.04.2008	BALO
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale	25.04.2008	Communiqué de presse
Avis de convocation	25.04.2008	BALO
Avis de convocation	25.04.2008	Le Quotidien Juridique
Rapport financier annuel	28.04.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	29.04.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2008	14.05.2008	BALO
Descriptif du programme de rachat d'actions	16.05.2008	Communiqué de presse
Publication des droits de vote	22.05.2008	Le Quotidien Juridique
Approbation sans modification des comptes	28.05.2008	BALO
Chiffre d'affaires du 2 ^{ème} trimestre 2008	22.07.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 2 ^{ème} trimestre 2008	01.08.2008	BALO
Promesse d'acquisition Cité Paradis	22.08.2008	Communiqué de presse
Résultats du 1 ^{er} semestre 2008	02.09.2008	Communiqué de presse
Mise à disposition du rapport financier semestriel	08.09.2008	Communiqué de presse
Acquisition Cité Paradis	01.10.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2008	21.10.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre 2008	03.11.2008	BALO
Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2008	21.01.2009	Communiqué de presse
Résultats 2008	06.03.2009	Communiqué de presse

7. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX

Article 222-8 du règlement général de l'AMF

Exercices couverts : 2008 (a)

	SOFIDEEC BAKER TILLY				REVISION CONSEIL AUDIT			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
⇒ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b)								
○ Emetteur ¹	23.700	21.300	100 %	100 %	33.150	32.000	100 %	100 %
○ filiales intégrées globalement					10.000	10.000		
⇒ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<i>Sous-total</i>	23.700	21.300	100 %	100 %	43.150	42.000	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
⇒ Juridique, fiscal, social								
⇒ Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>								
TOTAL	23.700	21.300	100 %	100 %	43.150	42.000	100 %	100 %

(a) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(b) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(c) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :

- par le commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du code de déontologie,
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du code de déontologie.

(d) Il s'agit des prestations hors Audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

(e) Ajouter une colonne s'il y a plus de deux commissaires aux comptes.

1. L'émetteur s'entend comme étant la société mère.

8. DECLARATION DU 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