



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 2006

Sommaire

I. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2006	3
I.1. Compte de résultat consolidé	3
I.2. Bilan consolidé.....	4
I.3. Flux de trésorerie consolidés.....	5
I.4. Annexe aux comptes consolidés.....	5
I.5. Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés	18
I.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	18
II. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2006	20
II.1. Compte de résultat	20
II.2. Bilan	21
II.3. Annexe aux comptes sociaux.....	22
II.4. Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux.....	27
III. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES	28
IV. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX	41
V. DECLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT FINANCIER	42

I. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2006.

Les comptes consolidés ont été établis dans la perspective d'une option par la Société au régime SIIC tel qu'il sera adopté à compter du 1^{er} janvier 2007.

Un impôt de sortie (ou Exit Tax) a été calculé sur la base de la réévaluation des immeubles au 1^{er} janvier 2007 et comptabilisé en temps qu'impôt différé, conformément à la norme IAS 12.

Ces comptes consolidés (normes IFRS) sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 31 décembre 2006. Ce référentiel comprend les normes approuvées par l'IASB (International Accounting Standard Board), c'est à dire les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC) approuvées par l'Union Européenne à la date du 31 décembre 2006.

I.1. Compte de résultat consolidé.

(En euros.)

	NOTES	31/12/2006	31/12/2005
Revenus locatifs (Loyers)	15	3 740 292	2 037 760
Autres produits		304 933	300 000
Total 1		4 045 225	2 337 760
Achats et Services extérieurs	16	296 537	424 815
Frais de Personnel	17	287 564	0
Impôts et Taxes		38 495	14 857
Dotations nettes aux amortissements et provisions	18	1 262 612	711 367
Total 2		1 885 208	1 151 039
Résultat Opérationnel Courant		2 160 017	1 186 721
Autres produits et Charges opérationnels		-42 734	-1 325
Résultat Opérationnel		2 117 283	1 185 396
Produits Financiers		99 687	0
Charges Financières		1 614 928	830 256
Résultat Financier		-1 515 241	-830 256
Charge d'impôt	19	-75 916	0
Résultat net		526 126	355 140
part du groupe		524 458	355 140
intérêts minoritaires		1 668	0
Résultat par action (en euros)	20	0,311	0,355
Résultat dilué par action (en euros)		0,311	0,355

I.2. Bilan consolidé.

(En euros.)

ACTIF	NOTES	31/12/2006	31/12/2005
<u>Actifs non courants :</u>			
<i>Immeubles de placement</i>	1	73 447 171	26 690 330
<i>Immeubles destinés à la revente</i>	1	3 009 106	
<i>Immobilisations Corporelles Nettes</i>		44 611	521 314
<i>Immobilisations Financières</i>	2	23 178	8 937
<i>Ecart d'acquisition</i>	3	17 223 329	0
Total des Actifs non courants		93 747 395	27 220 581
<u>Actifs courants :</u>			
<i>Créances</i>	4	28 847 648	2 679 319
<i>Trésorerie Nette</i>		4 642 722	8 415
Total des Actifs courants		33 490 370	2 687 734
TOTAL ACTIF		127 237 765	29 908 315

PASSIF	NOTES	31/12/2006	31/12/2005
<u>Capitaux Propres :</u>			
<i>Capital</i>	5	23 615 079	100 000
<i>Primes</i>	6	47 483 045	0
<i>Intérêts minoritaires</i>		9 824	
<i>Réserves</i>		1 206 282	-51 857
<i>Résultat net consolidé</i>		526 126	355 140
Total des Capitaux Propres	7	72 840 356	403 283
<u>Passifs non courants :</u>			
Emprunts à long terme	8	46 102 722	23 673 038
Exit Tax	9	1 452 977	
Total des Passifs non Courants		47 555 699	23 673 038
<u>Passifs courants :</u>			
Part à court terme des dettes financières	8	2 171 601	3 023 556
Associés		536	2 012 253
Dépôts reçus	10	1 603 245	131 463
Autres dettes	11	2 515 232	664 722
Exit Tax	9	551 096	
Total des Passifs Courants		6 841 710	5 831 994
TOTAL PASSIF		127 237 765	29 908 315

I.3. Flux de trésorerie consolidés.

(En euros.)

		31/12/2006	31/12/2005
Résultat net consolidé		526 126	355 140
Dotations aux amortissements		1 262 612	711 367
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		3 407 367	-1 550 459
Flux Net de Trésorerie généré par l'activité	A	5 196 105	-483 952
Acquisitions d'immeubles (Valeurs Brutes)		-38 818 673	-19 427 852
Variation des autres immobilisations financières		-14 241	1 138 684
Variation des autres immobilisations corporelles		471 444	-329 102
Amortissements Immeubles apportés ou tupés		765 321	809 359
Flux net lié aux opérations d'investissement	B	-37 596 149	-17 808 911
Prélèvements sur prime d'émission		-2 985 146	
Souscription d'emprunts		25 973 584	16 655 849
Remboursements des emprunts		-3 169 537	-801 326
Apports des associés		-2 011 717	1 776 247
Augmentation de capital (apports)		23 387 710	
Augmentation de capital (numéraire)		38 543 831	
Variation des dettes rattachées aux acquis. d'immeubles		1 571 200	
Exit Tax		2 004 073	
Prêts accordés		-27 830 000	
Flux de Trésorerie lié aux opérations de financement	C	55 483 998	17 630 770
Effet de périmètre			
Ecart d'acquisition	D	-17 223 329	0
Variation de Trésorerie	E	5 860 625	-662 093
Trésorerie d'ouverture		-1 319 594	-657 501
Trésorerie de clôture		4 541 031	-1 319 594
Variation de Trésorerie		5 860 625	-662 093

$$E = A + B + C + D$$

I.4. Annexe aux comptes consolidés

I – Principes généraux de consolidation

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

A. Principes d'établissement des comptes

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

B. Périmètre

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

Le périmètre retenu pour la consolidation est le suivant :

Dénomination	Entrée Période	Adresse	SIRET	% intérêt
SAS TERREÏS VALORISATION	20/09/2006	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	99,89%
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	99,00%
SCI Les Fleurs de Damrémont	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	99,90%
SCI 102 rue du Faubourg St Honoré	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	99,90%
SCI Fessard - Chartres	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	99,50%
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	29/09/2006	3 rue de Londres - Paris	451 895 940	99,99%

Les Sociétés Civiles Immobilières ont toutes une activité de location d'immeubles.

La société Terreïis Valorisation (SAS) a une activité de marchand de biens.

Le groupe ne possède aucune autre participation.

C. Date de clôture des comptes

L'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

A titre exceptionnel la SCI des 11 à 15 avenue Lebrun a clôturé deux exercices au cours de l'année civile 2006 :

- le premier, du 1^{er} janvier au 27 septembre 2006
- le second, du 28 septembre au 31 décembre 2006

D. Retraitements de consolidation

Retraitement d'homogénéisation des comptes des filiales consolidées

Les différentes sociétés du groupe présentent leurs comptes selon des principes homogènes.

Opérations réciproques

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

Ecarts 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.

Au 31 décembre 2006, les immeubles de placement ont été réévalués (application de la norme IAS 40). Ainsi, la valeur de réalisation (valeur d'expertise) des immeubles correspond à leur valeur nette comptable (en ce compris les écarts d'acquisitions). Il n'y a pas eu lieu de constater de provisions sur les écarts d'acquisition.

II - Principales méthodes comptables du Groupe

A. Patrimoine immobilier

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchands de biens sont considérés comme des actifs non courants détenus en vue de la vente selon la norme IFRS 5, 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.

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

Réévaluation des actifs immobiliers au 31 décembre 2006

Les normes internationales (IAS 40) prévoient la possibilité d'un traitement spécifique pour la valorisation des immeubles de placement, qui représentent l'essentiel des actifs de la société TERREÏS.

Dans les comptes consolidés, le patrimoine immobilier (terrains et constructions) a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006. Les valeurs réévaluées retenues sont celles qui ont été déterminées aux termes de l'expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATIS REAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

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.

Coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine

A compter du 1^{er} janvier 2007, les immeubles seront comptabilisés à leur coût d'acquisition (frais et droits liés à l'achat inclus) et amortis selon les règles définies ci après : voir paragraphe II-C (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, chaufferies...) 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 à 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.

Décomposition des immeubles

Les composants suivants sont distingués, et correspondent à une décomposition par corps d'état du prix de construction actuel d'un immeuble commercial :

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

Les baux signés avec les locataires prévoient 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 qui a été faite par l'expert indépendant.

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

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

Frais d'acquisition :

Les droits, honoraires et autres frais directs liés aux acquisitions d'immeubles ont été immobilisés.

B. Immobilisations incorporelles

NEANT.

C. Amortissements

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2006 selon le référentiel IFRS, et plus particulièrement selon la norme IAS 40, les immeubles ont été revalorisés à la date du 31 décembre 2006. Ils n'ont donc pas été dépréciés au titre de l'exercice 2006.

A compter du 1^{er} janvier 2007, une dotation aux amortissements sera calculée selon les modalités précisées ci-après.

L'amortissement des immeubles est réalisé par composant selon le mode linéaire sur les durées suivantes :

	Immeubles Anciens	Immeubles Neufs
Structure / Gros oeuvre	: 30 à 50 ans	60 à 80 ans
Couverture / Façade	: 20 ans	30 ans
Agencements techniques	: 10 ans	20 ans

Le rythme d'amortissement retenu correspond à celui pratiqué usuellement selon la nature et l'ancienneté des éléments composant l'immeuble.

D. Revenus et créances opérationnels

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 retraitements 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.

E. Trésorerie et équivalents

Les disponibilités comprennent la caisse, les soldes bancaires créditeurs.

Les placements de trésorerie

Les sociétés du groupe peuvent être amenées à placer momentanément leurs excédents de trésorerie.

Au 31 décembre 2006, dans le cadre des conventions signées entre les sociétés SEIP, TERREÏS et FONCIA GROUPE, les sommes avancées par la société TERREÏS à la société FONCIA GROUPE s'élèvent à 27.830.000 euros.

Ces avances ont été rémunérées au taux EONIA.

Pour l'établissement du tableau des flux, la trésorerie se compose de la caisse, des dépôts à vue et des placements en instruments monétaires, nets des concours bancaires.

F. Capitaux propres

Réévaluation

Conformément à la norme IAS 40, il a été procédé au 31 décembre 2006 à la réévaluation initiale des immeubles sur la base d'un rapport établi par un expert immobilier indépendant.

G. Actif net réévalué

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

La réévaluation des immeubles ayant été constatée comptablement au 31 décembre 2006, il n'y a pas de plus values latentes au 31 décembre 2006.

L'actif net réévalué en valeur de reconstitution est calculé après prise en compte des frais d'acquisition estimés à 6,2% de la valeur vénale des immeubles.

H. Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net de l'exercice attribuable aux actionnaires ordinaires 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 ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation sont ajustés des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

I. Impôt sur les bénéfices

Impôt courant

L'impôt courant pour 2006 correspond à l'Impôt sur les Sociétés constaté dans les comptes sociaux des sociétés du groupe et calculé au taux de droit commun.

Impôt de sortie – Impôts différés

L'imposition des plus values latentes réalisées dans le cadre de l'option pour le régime SIIC (retenu par hypothèse au 1^{er} janvier 2007) a donné lieu à la constatation d'un impôt différé, actualisé selon la norme IAS 12.

J. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges

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

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés

Le groupe ne compte aucun salarié au 31 décembre 2006.

K. Emprunts bancaires et instruments financiers

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

Instruments financiers

Au sens de la norme IAS 39, ils ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de Swaps et de Caps dont l'utilisation garantit soit un taux fixe, soit un taux plafond.

Tous les emprunts négociés par le groupe sont à taux fixe. Le groupe a décidé de ne pas couvrir le risque de taux.

L. 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.

III - 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.

Les critères retenus sont :

- pour les secteurs d'activité : la rentabilité ou l'exposition aux risques, différente selon la nature des immeubles ;
- pour les zones géographiques : la rentabilité ou l'exposition aux risques, différente selon la localisation des immeubles.

L'ensemble des secteurs y est présenté, y compris ceux représentant moins de 10% au sens de la norme IAS 14.

La répartition des loyers issus de la gestion du patrimoine immobilier de la société TERREÏS, peuvent ainsi être ventilés de la manière suivante :

- Par nature :

Loyers 2006	Bureaux	Commerces	Mixte	Autres	TOTAL
Montants des loyers en KE	1 531	264	1 930	15	3 740
En Pourcentage	40,94%	7,06%	51,60%	0,40%	100,00%

- Par zone géographique :

Loyers 2006	PARIS	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Montants des loyers en KE	1 050	1 047	1 593	50	3 740
En Pourcentage	28,07%	27,99%	42,59%	1,34%	100,00%

IV - Recours à des estimations

L'établissement des états financiers nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants présentés.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'évaluation des actifs, passifs et résultats sont les suivantes :

Valeur d'inventaire des immeubles :

Après leur entrée dans le patrimoine, les immeubles de placement restent valorisés sur la base de leur coût amorti, le cas échéant réévalué, net d'amortissements et provisions, conformément à l'option ouverte par la norme IAS 40.

Au 31 décembre 2006, la valeur des immeubles dans les comptes est identique à leur valeur d'expertise (juste valeur), telle que déterminée par l'expert indépendant.

L'évaluation du portefeuille immobilier est donnée en note 1 du paragraphe V.

V - Notes aux bilans consolidés

Note 1 – Immeubles de placement

Patrimoine Immobilier

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué d'immeubles de placement au sens de la norme IAS 40.

Il a été procédé à une réévaluation des immeubles au 31 décembre 2006 sur la base de l'expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATIS REAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

Tableau de variation des Immobilisations et Amortissements

	31/12/2005	Apports	Acquisitions	Réévaluation	Cessions	31/12/2006
Mali de Fusion	280 201			-280 201	0	0
Immeubles	28 053 476	28 682 721	9 460 190	10 259 890	0	76 456 277
Frais d'acquisition	1 060 365	334 443	341 319	-1 736 127	0	0
Total Brut	29 394 042	29 017 164	9 801 509	8 243 562	0	76 456 277
	31/12/2005	Apports	Dotation	Réévaluation	Reprise	31/12/2006
Amort. des Immeubles	-2 694 837	-486 666	-1 220 043	4 401 546	0	0
Amort. des Frais d'acquisition	-8 876	-278 655	-31 913	319 444	0	0
Total Amortissements	-2 703 713	-765 321	-1 251 956	4 720 990	0	0
TOTAL IMMEUBLES	26 690 329	28 251 843	8 549 553	12 964 552	0	76 456 277

Répartition du patrimoine (hors immeuble destiné à la revente détenu par la société TERREIS VALORISATION) :

- par nature :

Répartition par nature	Bureaux	Commerces	Mixte	Parking	Habitation	TOTAL
Surface en m2	21 058	2 133	10 416	0	346	33 953
En valeur d'expertise (en KE)	59 223	5 636	24 809	270	732	90 670

- par zone géographique :

Répartition Géographique	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Surface en m2	4 953	16 059	13 322	455	34 789
En valeur d'expertise (en KE)	22 450	48 099	19 401	720	90 670

Valeur d'Expertise du patrimoine immobilier

Selon les expertises immobilières réalisées au 31 décembre 2006 par l'expert indépendant, la société ATIS REAL, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier est la suivante :

Valeurs en Euros	Terrains	Constructions	TOTAL
Immeubles détenus par TERREÏS	11.838.550	30.851.950	42.690.500
Immeubles détenus par les SCI	9.990.171	37.989.829	47.980.000
Immeuble détenu par TERREÏS VALORISATION	752.276	2.256.830	3.009.106 ⁽¹⁾
Valeur de Réalisation	22.580.997	71.098.609	93.679.606 ⁽²⁾
Droits de mutation (6,2%) (Sauf pour les immeubles neufs)	1.070.976	2.867.160	3.938.136
TOTAL = Valeur de Reconstitution	23.651.973	73.965.769	97.617.742

(1) : immeuble destiné à la revente.

(2) : dont 37.400.000 € d'immeubles neufs non soumis à droits de mutation.

Rapprochement des immeubles de placement avec la valeur d'expertise au 31/12/2006

	Ecart d'acquisition (apports 09/06)	Terrains Réévalués 31/12/2006	Constructions Réévaluées 31/12/2006	Immeubles destinés à la revente	Expertise 2006
	A	B	C	D	E
SA TERREIS		11 838 550	30 851 950		42 690 500
SCI Fessard - Chartres	207 083	20 010	57 907		285 000
SCI Les Fleurs de Damrémont	2 835 419	381 026	1 773 555		4 990 000
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	1 381 844	86 505	476 651		1 945 000
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	2 051 048	122 900	436 053		2 610 000
SCI du 29 Taitbout Immobilier	254 450	102 252	393 297		750 000
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	10 493 484	4 796 397	22 110 118		37 400 000
SAS TERREIS VALORISATION				3 009 106	3 009 106
	17 223 329	17 347 640	56 099 531	3 009 106	93 679 606

$$E = A + B + C + D$$

Note 2 – Immobilisations Financières

	31/12/2006	31/12/2005
Immobilisations Financières	23 178	8 937
Dépôts versés	23 178	8 937

Note 3 – Ecarts d'acquisition

Voir tableau page suivante concernant la détermination des écarts d'acquisition.

Les écarts d'acquisition correspondent à la différence entre la valeur des titres de société apportées telle qu'elle résulte de l'apport du 29 septembre 2006, et les situations nettes de ces mêmes sociétés au 29 septembre 2006.

APPORTS BASE 29 SEPTEMBRE 2006	Valeur Brute des Immeubles au 29/09/2006	Amortis- sements au 29/09/2006	Autres Actifs Nets au 29/09/2006	Situation Nette au 29/09/2006	Apports effectués		Valeur d'apport au 29/09/2006	Ecart d'acquisition
					%	VALEUR		
					E	F		
	A	B	C	D			G	H
SCI du 29 Taitbout Immobilier	471 124	-10 037	-123 982	337 105	99,89%	336 720	591 170	254 450
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	468 118	-39 471	9 931	438 578	99,00%	434 192	2 485 240	2 051 048
SCI Les Fleurs de Damrémont	2 120 457	-222 737	-6 179	1 891 541	99,90%	1 889 650	4 725 069	2 835 419
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	636 754	-128 599	-12 829	495 326	99,90%	494 830	1 876 674	1 381 844
SCI Fessard - Chartres	83 466	-16 456	-44	66 966	99,50%	66 632	273 715	207 083
SCI des 11 à 15 avenue Lebrun	25 237 245	-348 021	-22 959 359	1 929 865	99,99%	1 929 600	12 423 084	10 493 484
TOTAUX	29 017 164	-765 321	-23 092 462	5 159 381		5 151 624	22 374 952	17 223 328

$$D = A + B + C$$

$$F = D \times E$$

$$H = G - F$$

Note 4 – Détail des Créances

Détail des créances	31/12/2006	31/12/2005
Fournisseurs débiteurs	17 906	
Clients	336 504	371 776
Clients - Factures à établir	125 446	418 228
TVA récupérable	496 039	11 489
Crédit de TVA		1 528 478
Convention de Trésorerie (*)	27 830 000	5 925
Autres créances	41 754	343 423
TOTAL	28 847 648	2 679 319

(*) dont créance envers les parties liées : FONCIA SA : 27.830.000 euros.

Note 5 – Actions ordinaires, prime d'émission et actions d'auto-détention

L'évolution du nombre d'actions de la société TERREÏS est la suivante :

	<i>Evolution du nombre d'action</i>	<i>Nb actions</i>
31/12/2005	Capital Initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
	Augmentation de capital : apport SCI et Immeubles	2 632 861
29/09/2006		3 632 861
	Introduction sur le marché EURONEXT	1 423 517
22/12/2006		5 056 378
	Conversion des ORA	2 815 315
31/12/2006		7 871 693

Le capital social au 31 décembre 2006 est composé de 7.871.693 actions ordinaires d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Note 6 – Primes

<i>Primes</i>	<i>31/12/2006</i>	<i>31/12/2005</i>
Primes d'émission (introduction et ORA)	29 052 534	0
Prélèvements sur prime d'émission	-981 072	0
Primes d'apport	23 116 666	0
Prélèvements sur prime d'apport	-14 663 496	0
Ecart de réévaluation (Terreïs)	10 315 301	0
Ecart de réévaluation (Filiales)	2 647 185	0
Exit Tax	-2 004 073	0
	47 483 045	0

Ecart de réévaluation

Le montant de l'écart de réévaluation au 31 décembre 2006 a été déterminé de la manière suivante :

<i>Ecart de réévaluation en euros au 31 décembre 2006</i>	<i>Immeubles de placement</i>		<i>TOTAL</i>	
	<i>SCI</i>	<i>TERREIS</i>		
Valeur des immeubles selon expertise immobilière au 31/12/2006 (Hors immeuble détenu par Terreïs Valorisation)	47 980 000	42 690 500	90 670 500	A
Valeur nette comptable des Immeubles au 31 décembre 2006	45 330 750	32 375 198	77 705 948	B
Intérêts Minoritaires	2 066	0	2 066	C
Ecart de réévaluation	2 647 184	10 315 302	12 962 486	D
Exit Tax			-2 004 073	
Ecart de réévaluation net d'Exit Tax			10 958 413	
D = A - B - C				

Note 7 – Tableau de variation des capitaux propres

en KE	Nb actions	Capital	Primes	Réserves et Résultats Consolidés	Total part Groupe	Minoritaires	TOTAL
Capitaux propres au 31/12/05	2 500	100 000	0	303 283	403 283	0	403 283
Augmentation de capital		1 041 000		-138 000	903 000		903 000
Réduction de capital		-1 041 000		1 041 000	0		0
<i>Division de la valeur nominale des actions</i>	<i>-2 500</i> <i>1 000 000</i>						
Variation de périmètre (Apports)	2 632 861	263 286	23 116 666		23 379 952	7 758	23 387 710
Aug. de capital : intro. Euronext	1 423 517	142 352	12 498 479		12 640 831		12 640 831
Aug. de capital : incorp. Primes		14 663 496	-14 663 496		0		0
Aug. de capital : conversion ORA	2 815 315	8 445 945	16 554 055		25 000 000		25 000 000
Réévaluation des Immeubles			12 962 486		12 962 486	2 066	12 964 552
Exit Tax			-2 004 073		-2 004 073		-2 004 073
Frais Introduction			-981 072		-981 072		-981 072
Résultat net de l'exercice				524 457	524 457	1 668	526 125
Capitaux propres au 31/12/06	7 871 693	23 615 079	47 483 045	1 730 740	72 828 864	11 492	72 840 356

Note 8 – Endettement net

Passifs non courants	46 102 722
Emprunts amortissables	21 202 722
Emprunts in Fine	24 900 000
Passifs courants	2 171 601
Emprunts amortissables	1 495 522
Intérêts courus sur emprunts	574 388
Découverts bancaires	101 691
TOTAL DETTES FINANCIERES	48 274 323

Les emprunts souscrits par la société TERREIS sont des emprunts à taux fixes dont les taux varient entre 3,85% et 5,25%.

Capital restant dû au 31 décembre 2006 :

Ventilation de l'endettement (en KE)	31 décembre 2006			
	TOTAL	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Dû sur emprunts amortissables	22 698 244	1 495 522	6 437 146	14 765 575
Dû sur emprunts in fine	24 900 000			24 900 000
TOTAL	47 598 244	1 495 522	6 437 146	39 665 575

Note 9 – Exit Tax

Impôt de sortie – Impôts différés

La société TERREÏS envisage d'opter pour le régime SIIC à compter 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 relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. La première échéance étant exigible fin 2007.

En conséquence, l'imposition des plus values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 31/12/2006 à la constatation d'un impôt différé de 2.290.797 euros.

Conformément à la norme IAS 12, cet impôt différé a été actualisé. Le taux d'actualisation retenu est celui du rendement des obligations françaises à 5 ans au 29/12/2006 : soit 3,92%.

Le montant actualisé de l'exit tax est de 2.004.073 euros.

Note 10 – Dépôts recus

Les dépôts de garantie reçus des locataires par les sociétés du groupe s'élèvent au 31 décembre 2006 à 1.603.245 euros.

Note 11 – Autres dettes

Autres dettes	31/12/2006	31/12/2005
Fournisseurs	411 925	289 344
Fournisseurs d'Immobilisations	1 570 836	
Fournisseurs - Charges à payer	218 078	39 263
Dettes sociales	13 842	
Impôt sur les sociétés	72 166	
TVA	87 388	127 270
Etat - Charges à payer	81 996	196 621
Charges à payer	59 000	
Autres dettes		12 224
	2 515 232	664 722

Note 12 – Actif net réévalué

en euros	31/12/2006
Valeur d'Expertise des Immeubles	
(valeur de réalisation)	93 679 606
Valeur Nette Comptable des Immeubles	-76 456 277
Ecarts d'acquisition	-17 223 329
Situation Nette Comptable	72 840 356
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de réalisation)	72 840 356
Frais d'acquisition (6,20%) - sauf pour les immeubles neufs	3 938 136
ACTIF NET REEVALUE (en valeur de reconstitution)	76 778 492

Note 13 – Actif net réévalué par action

en euros	31/12/2006
ACTIF NET REEVALUE DE REALISATION	72 840 356
ACTIF NET REEVALUE DE RECONSTITUTION	76 778 492
NOMBRE D' ACTIONS	7 871 693
ACTIF NET REEVALUE DE REALISATION, PAR ACTION	9,25
ACTIF NET REEVALUE DE RECONSTITUTION, PAR ACTION	9,75
VALEUR NOMINALE PAR ACTION	3,00

Note 14 – Engagements hors bilan**Hypothèques sur le patrimoine immobilier :**

Les immeubles acquis à l'aide d'emprunt sont hypothéqués.

Le capital restant dû au 31 décembre 2006 pour lesquels des immeubles sont grevés d'hypothèques s'élève à la somme suivante :

- Société TERREÏS :	22.665.986 €
- SCI apportées (hors Lebrun) :	32.258 €
- SCI LEBRUN :	24.900.000 €

TOTAL	47.598.244 €

Note 15 – Revenus locatifs (norme IAS 18)

Les revenus locatifs correspondent aux seuls loyers quittancés aux locataires.

Les charges refacturées aux locataires non récupérées qui restent à la charge de la société TERREÏS sont présentées en charges au compte de résultat.

Note 16 – Détail des achats et services extérieurs

	31/12/2006	31/12/2005
Charges non récupérables	15 609	16 311
Honoraires de gestion	79 744	19 616
Frais de structure	201 184	88 888
Charges refacturées		300 000
TOTAL	296 537	424 815

Charges locatives non récupérables

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.

Ces charges non récupérables sont non significatives dans la mesure où les baux signés par le groupe sur le patrimoine existant prévoient que la totalité des charges (entretien, impôts et taxes et grosses réparations ...) sont conventionnellement à la charge du locataire.

Note 17 – Frais de personnel

L'effectif salarié de la société TERREÏS sur l'exercice 2006 était mis à disposition de sociétés du groupe FONCIA.

Ainsi, l'ensemble des frais de personnel de l'année 2006, et les frais liés, ont été entièrement refacturés à des sociétés du groupe FONCIA.

Au 31 décembre 2006, la société TERREÏS ne compte plus de personnel salarié.

Note 18 – Amortissements et provisions

Amortissements :

La dotation aux amortissements qui figure dans les comptes consolidés correspond à la dotation aux amortissements constatés dans les comptes sociaux de chacune des sociétés du groupe TERREÏS.

Amortissements	31/12/2006	31/12/2005
Amort. des Immeubles	1 220 043	702 491
Amort. des Frais d'acquisition	31 913	8 876
Autres Immobilisation Corporelles	5 258	0
Total Amortissements	1 257 214	711 367

Provisions :

Une dotation aux provisions pour créances douteuses a été constituée à hauteur de 5398 euros au titre de l'exercice 2006.

Note 19 – Situation fiscale – Impôt sur les sociétés

La société TERREÏS était imposable à l'Impôt sur les Sociétés au titre de l'exercice 2006. Un Impôt sur les Sociétés figure dans les comptes à ce titre.

Par ailleurs, la société TERREÏS envisage d'opter pour le régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007.

A ce titre, un impôt différé correspondant à l'Exit Tax a été pris en compte dans les comptes consolidés au 31 décembre 2006 de la société TERREÏS.

L'impôt différé a été actualisé au taux de 3,92% (taux des obligations françaises à 5 ans) conformément à la norme IAS 12.

Note 20 – Résultat net par action

	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net, en €	526.126	355.140
Nombre moyen d'actions	1.693.315	1.000.000
Résultat net par action	0,311 €	0,355 €

VI – Evènements postérieurs

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 2006 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la Société.

VII – Rémunération des dirigeants

Les dirigeants de la société TERREÏS ne perçoivent aucune rémunération.

I.5. Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés.

en euros	2006	2005
Résultat Comptes Sociaux TERREÏS	623 484	-696 349
Retraitement Comptes Consolidés		
Immobilisation des frais d'acquisition	341 319	1 060 365
Amortissements des frais d'acquisition	-31 913	-8 876
Résultat des SCI au 29 septembre 2006 (entrées dans le périmètre le 29/09/2006)	-413 531	
Résultat TERREÏS VALORISATION 2006	5 097	
	-99 028	1 051 489
Intérêts Minoritaires	1 668	
Résultat Consolidé	526 124	355 140

I.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société TERREÏS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2005 retraitées selon les mêmes règles.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- Le préambule des comptes consolidés présente le cadre dans lequel ces comptes ont été établis, et notamment dans la perspective d'une option par la société au régime des SIIC à compter du 1^{er} janvier 2007.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de l'option précisée ci-dessus et des informations fournies en annexe.

- La société a procédé à une réévaluation au 31 décembre 2006 de son patrimoine immobilier sur la base d'une expertise immobilière indépendante. La note 1 de l'annexe expose les modalités et les conséquences de cette réévaluation

Dans le cadre de notre appréciation du bien fondé de la méthodologie mise en œuvre pour la détermination de la juste valeur des immeubles et du caractère raisonnable de ces estimations, nous avons été conduits à examiner, en tant que de besoin, les données et hypothèses utilisées par la société pour réaliser cette réévaluation.

- Un impôt de sortie (Exit Tax) a été calculé sur la base de la réévaluation des immeubles au 1^{er} janvier 2007. La justification du traitement comptable en temps qu'impôt différé conformément à la norme IAS 12 et les modalités de calcul de cet impôt de sortie sont précisées dans la note 9 de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

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 des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe, conformément aux normes professionnelles applicables en France. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris, le 19 mars 2007
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit
4, rue Brunel
75017 Paris

SOFIDEEC BAKER TILLY
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Hélène LEROY

Pierre FAUCON Christian ALIBAY

II. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2006.

II.1. Compte de résultat. (En euros.)

	31/12/2006	31/12/2005
Chiffres d'affaires nets	3 299 779	2 346 677
Production immobilisée	228 673	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	996 290	
Autres produits	243	18
Total des produits d'exploitation (I)	4 524 986	2 346 695
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	225	
Variation de stock (marchandises)	243 891	
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)		
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	1 391 042	660 796
Impôts, taxes et versements assimilés	274 890	848 158
Salaires et traitements	218 904	
Charges sociales	68 659	
Dotations d'exploitation sur immobilisations	1 080 877	702 491
Dotations d'exploitation sur actif circulant : dotations aux provisions	5 398	
Autres charges	5	2 804
Total des charges d'exploitation (II)	3 283 895	2 214 251
Résultat d'exploitation	1 241 091	132 444
Opération en commun : Bénéfice attribué (III)	695 950	
Autres intérêts et produits assimilés	99 686	429
Total des produits financiers (IV)	99 686	429
Intérêts et charges assimilées	1 315 873	830 128
Différences négatives de change		126
Total des charges financières (V)	1 315 873	830 255
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III + IV - V)	720 854	(697 381)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(27 753)	1 032
Impôts sur les bénéfices	69 618	
Résultat net	623 483	(696 348)

II.2. Bilan.
(En euros.)

ACTIF	31/12/2006 Net	31/12/2005 Net
Fonds commercial	280 200	280 200
Total immobilisations incorporelles	280 200	280 200
Terrains	3 675 651	2 892 074
Constructions	27 058 451	22 222 672
Autres immobilisations corporelles	28 545	
Avances et acomptes	16 065	521 313
Total immobilisations corporelles	30 778 712	25 636 059
Autres participations	22 411 952	
Autres immobilisations financières	8 936	8 936
Total immobilisations financières	22 420 888	8 936
ACTIF IMMOBILISE	53 479 803	25 925 198
Marchandises		243 891
Avances et acomptes versés sur commandes	352	
Clients et comptes rattachés	263 954	790 004
Autres créances	29 034 456	1 889 315
Disponibilités	2 771 855	8 414
ACTIF CIRCULANT	32 070 618	2 931 626
TOTAL DE L'ACTIF	85 550 421	28 856 824
PASSIF	31/12/2006	31/12/2005
Capital social ou individuel	23 615 079	100 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	36 524 632	
Réserve légale		10 000
Autres réserves	154 793	128 000
Report à nouveau		(189 857)
RÉSULTAT NET	623 483	(696 348)
CAPITAUX PROPRES	6 0917 988	(648 206)
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	22 767 676	26 543 357
Emprunts et dettes financières divers	1 136 222	284 700
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	539 692	328 607
Dettes fiscales et sociales	188 841	323 892
Autres dettes		2 024 474
TOTAL DES DETTES	24 632 433	29 505 030
TOTAL DU PASSIF	85 550 421	28 856 824

II.3. Annexe aux comptes sociaux.

II.3.1. Faits significatifs.

Par décision du 6 Juin 2006, il a été décidé de procéder à une augmentation de capital de 1 041 000€ suivie d'une réduction de capital de même montant aux fins de résorber les pertes.

Le 29 septembre 2006, le capital social a été porté de 100 000€ à 363 286,10 € suite à l'apport des parts de 6 SCI et de deux biens immobiliers avec une prime d'apport de 2 311 666 €

Le 18 décembre 2006, le capital social a été augmenté de 142 351,70 € avec une prime d'émission de 12 498 479 € dans le cadre de l'admission des actions de la société aux négociations sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Le 22 décembre 2006, il a été décidé d'augmenter le capital social pour le porter à 15 169 134 € par incorporation des primes d'apport et d'émission.

Enfin le 29 décembre 2006, le capital social a été porté à 23 615 079 € suite à l'augmentation de capital résultant du remboursement de 2 815 315 d'obligations remboursables en actions par voie d'émission de 2 815 315 actions avec une prime d'émission de 16 554 055 €

II.3.2. 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
- Permanences 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.

Nous noterons que 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 01/01/2005, la société a retenu la méthode prospective.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou d'apport.

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 (linéaire) :

- Pour les Immeubles :

20 ans : boutiques, bureaux, petites acquisitions ou immeuble de qualité moyenne

30 ou 40 ans : biens partie d'un immeuble de qualité

40 ans : l'immeuble de bureau neuf

50 ans : les immeubles de type «Haussmannien » complets

Pour les Travaux de remise à niveau :

- 7 ans : revêtement sol / mural

10 ans : installation technique / climatisation

15 ans : installation incorporée à l'immeuble (plomberie, électrique, chauffage, ascenseur)

FRAIS D'ACQUISITION

Les frais d'acquisition d'immobilisations engagés au cours de l'exercice ont été comptabilisés en charges selon leur nature.

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 2006 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de TERREÏS.

PROVISIONS 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 des 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.

INFORMATIONS FISCALES

Suite à la cession par Foncia Groupe de l'intégralité des actions de Terreïs qu'elle détenait antérieurement au 31/12/2006, Terreïs est sortie du périmètre d'intégration fiscale de Foncia Groupe et est assujéti directement po l'exercice 2006 à l'Impôt sur les Sociétés.

II.3.3. Variations des immobilisations.

Immobilisations brutes

	Valeur brute au 01/01/ 2006	Acquisitions	Cessions	Reclassement	Valeur brute au 31/12/2006
Immobilisations incorporelles	280 200				280 200
Immobilisations corporelles	28 330 898	6 728 778		505 248	34 554 428
Immobilisations financières	8 936	22 411 952			22 420 889
TOTAL	28 620 035	29 140 730			57 255 518

Amortissements et provisions

	Amortissements et provisions au 01/01/2006	Augmentation	Diminution	Reclassement	Amortissements au 31/12/2006
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	2 694 837	1 080 877			3 775 714
Immobilisations financières					
TOTAL	2 694 837	1 080 877			3 775 714

Immobilisations nettes

	valeur nette au 31/12/2006	valeur nette au 31/12/2005
Immobilisations incorporelles	280 200	280 200
Immobilisations corporelles	30 778 712	25 636 059
Immobilisations financières	22 420 888	8 936
TOTAL	53 479 803	25 925 198

II.3.4. 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		5 398		5 398
TOTAL		5 398		5 398

II.3.5. Créances et dettes.

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	8 936	0	8 936
Total créances de l'actif immobilisé	8 936	0	8 936
Clients douteux ou litigieux	5 398	5 398	
Autres créances clients	263 954	263 954	
Etat : TVA	174 096	174 096	
Groupe et associés	28 118 497	28 118 497	
Débiteurs divers	742 215	742 215	
TOTAL DES CREANCES	29 313 098	29 304 162	8 936

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
Emprunt à 1 an maximum à l'origine	22 767 676	1 564 954	6 437 146	14 765 576
Emprunt et dettes financières divers	1 136 222	1 136 222		
Fournisseurs et comptes rattachés	539 692	539 692		
Personnel et comptes rattachés	4 568	4 568		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 273	9 273		
Etat : impôt sur les bénéfices	69 618	69 618		
Etat : TVA	23 385	23 385		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	81 995	81 995		
TOTAL DES DETTES	24 632 433	3 429 711	6 437 146	14 765 576

II.3.6. Entreprises liées et participations.

	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Immobilisations financières		
Participations	22 411 952	
Créances		
Autres créances	28 810 698	
Passif		
Eléments financiers		
Produits de participation	695 951	
Autres produits financiers	99 687	
Charges financières	122 166	

II.3.7. Charges à payer.

Nature des dettes	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	276 625
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 131
Dettes fiscales et sociales	79 302

II.3.8. Produits à recevoir.

Nature des créances	Montant
Créances clients et comptes rattachés	125 445
Autres créances	6 766

II.3.9. Variations des capitaux propres.

	Montant
Capitaux propres au 31.12.2005 avant affectations	48 142
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	(696 349)
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2006	(648 206)
Variations en cours d'exercice	
Variations du capital	23 515 079
Variations des primes, réserves, report à nouveau	37 427 632
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2006 avant AGO	60 294 504
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	60 942 711
Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structures	60 942 711

II.3.10. Engagements financiers.

Néant.

II.3.11. Effectif moyen.

Néant.

II.3.12. 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 données par la société	Résultat (bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
TERREÏS VALORISATION	37 000	0	100	37 000	37 000	284 748		5 097	13 558	
SCI 11 à 15 avenue Lebrun	727 000	1 550 887	99,99	12 423 084	12 423 084			-163 458	635 010	
SCI Les Fleurs de Damrémont	15 245	1 674 456	99,90	4 725 069	4 725 069			267 891	355 992	
SCI Fessard Chartres	1 524	50 122	99,50	273 715	273 715			20 613	27 083	
SCI 102 rue du Faubourg Saint Honoré	15 245	387 261	99,90	1 876 674	1 876 674			108 193	187 731	
SCI du 20 rue Louis Philippe à Neuilly	1 524	348 922	99,00	2 485 240	2 485 240			116 358	169 217	
SCI 29 Taitbout Immobilier	13 339	311 509	99,89	591 170	591 170			-3 161	33 192	

II.3.13. Détail des transferts de charges.

Nature	Montant
Introduction en Bourse	981 072
Variation Stock	15 218
Total	996 290

II.3.14. Charges exceptionnelles

Nature	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion :	
Pénalités et amendes fiscales et pénales	2 316
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	25 467
Total	27 783

II.3.15. Produits exceptionnels.

Nature	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion :	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	30
Total	30

II.4. Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux.

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 2006, sur :

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

Les comptes annuels ont 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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. 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation.

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

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, du changement, de la cessation 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 19 mars 2007
Les Commissaires aux Comptes

Révision Conseil Audit
4, rue Brunel
75017 Paris

SOFIDEEC BAKER TILLY
138, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Hélène LEROY

Pierre FAUCON Christian ALIBAY

III. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS.

I/ IDENTIFICATION - CAPITAL - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

I.1 - Identification

Constituée le 17 avril 2000 sous la forme de Société par Actions simplifiée et la dénomination FONCIERE FONCIA, notre Société a été transformée en Société Anonyme et a adopté pour dénomination sociale « TERREÏS » le 29 septembre 2006. Elle a été introduite en Bourse sur le compartiment C du marché Eurolist by Euronext d'Euronext Paris le 18 décembre 2006.

I.2 - Capital

I.2.1 - Evolution du capital social

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 €	2.500	40 €
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	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 €	2.500	40 €
29/09/2006	Division du nominal et augmentation corrélative du nombre d'actions	0	0	100.000 €	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 €	5.056.378	3 €
29/12/2006	Augmentation de capital par remboursement d'obligations remboursables en actions	8.445.945 €	16.554.055 €	23.615.079 €	7.871.693	3 €

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 est réparti ainsi qu'il suit :

I.2.2 - Actionnariat au 31/12/2006

	Actions	% de détention	Nombre de voix	% de droits de vote
Président du Conseil d'Administration				
J. Lorenzetti	621.889	7,90	621.889	7,90
Membres du Conseil de d'Administration				
S.E.I.P. (*)	3.294.086	41,85	3.294.086	41,85
Autres membres	23.504	0,30	23.504	0,30
Auto détention	0	0	0	0
Actionnariat salarié	0	0	0	0
Public				
Nominatif	2.212.758	22,11	2.212.758	22,11
Porteurs	1.719.456	21,84	1.719.456	21,84
TOTAL	7.871.693	100	7.871.693	100

(*) La société SEIP – SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS ET DE PARTICIPATIONS 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 les associés sont Jacky, Françoise, Jacques, Bathilde et Manon LORENZETTI.

I.2.3 - Capital autorisé

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2006 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	26 mois	Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital de la société	30.000.000 €
3	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°2 ci-dessus	15 % de l'émission initiale
4	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 €
5	26 mois	Augmentation de capital par l'émission d'actions réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription à leur profit.	1.000.000 €

Ainsi qu'il est mentionné à la section I.2.1. ci-dessus, le Conseil d'Administration a fait usage des délégations de compétence n° 2 et 4 ci-dessus.

I.3 - Administration

I.3.1 - Choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale

Conformément à l'article 148 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967, le Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce et a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. En conséquence, Monsieur Jacky LORENZETTI a été nommé Président du Conseil d'Administration et Monsieur François LEPICARD a été nommé Directeur Général.

1.3.2 - Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se compose de :

- Monsieur Jacky LORENZETTI, Président du Conseil d'Administration,
- Monsieur François LEPICARD, Administrateur et Directeur Général,
- Monsieur Hervé ARDITTY, Administrateur,
- Monsieur Olivier FROC, Administrateur,
- Madame Michelle PEDEL, Administrateur,
- Monsieur Jacques SOYER, Administrateur,
- SEIP – SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS ET DE PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Madame Françoise LORENZETTI.

Leurs mandats viendront à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

1.3.4 - Rémunération des mandataires sociaux

Aucune rémunération n'a été versée par la société aux dirigeants et administrateurs au cours de l'exercice écoulé, conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration dans sa séance du 29 septembre 2006, ni par les sociétés contrôlées et la société qui contrôle TERREÏS. Aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou de changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

1.3.5 - 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.

1.3.6 - 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 2006

	Nature de l'opération	Quantité	Prix de cession ou d'exercice	Montant brut	Date d'opération
Jacky LORENZETTI, Président du Conseil d'Administration	Cession	209.503	8,88 €	1.860.386,64 €	22/12/2006
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	8.445	8,88 €	74.991,60 €	22/12/2006
Michelle PEDEL, Administrateur	Acquisition	8.445	8,88 €	74.991,60 €	22/12/2006

I.4 - Contrôle

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.

II/ EXAMEN DES COMPTES ANNUELS

II.1 - Mode de présentation et méthodes d'évaluation

La présentation des comptes qui vous sont soumis et les méthodes retenues pour leur évaluation n'ont pas subi de modification significative par rapport à celles utilisées pour l'élaboration des comptes 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 frais d'acquisition d'immobilisations engagés au cours de l'exercice 2006 ont été comptabilisés en charges selon leur nature.

II.2 - Présentation des comptes

Les profonds changements intervenus dans la structure du bilan de TERREÏS, suite aux apports d'immeubles et de parts de Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.), rendent toute comparaison avec l'exercice précédent peu significative.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2006 s'est élevé à 3.528.452 € comportant notamment 2.924.666 € de loyers quittancés et 374.871 € de refacturation de charges.

Les charges d'exploitation corrigées des charges refacturées se sont élevées à 2.909.024 €, comprenant les charges d'acquisition des immeubles et une dotation aux amortissements égale à 1.080.877 €

Le résultat d'exploitation ressort à 1.241.091 €. Après déduction du résultat financier (-1.216.187 €), intégration du résultat des S.C.I. (+ 695.950 €) et calcul d'un impôt sur les bénéfices (-69.618 €) le résultat bénéficiaire de l'exercice s'affiche à hauteur de 623.483 €

Le bilan arrêté au 31 décembre 2006 présente un total de 85.550.421 € suite aux diverses opérations d'augmentation de capital réalisées durant l'exercice tant en numéraire que par voie d'apports en nature. Ces opérations sont rappelées dans l'annexe comptable.

Les acquisitions d'immeubles destinés à la location se sont élevées à 6.694.973 € durant l'exercice. Elles ont été essentiellement financées au moyen de fonds propres à hauteur de 6.085.173 € et de capitaux empruntés à hauteur de 609.800 €. Les emprunts qui ont été souscrits les années antérieures par TERREÏS sont des emprunts à taux fixes dont les taux varient entre 3,85% et 5,25%.

Il convient de noter l'apparition d'un poste « Titres de participation » au 31 décembre 2006 qui, à hauteur de 22.374.952 €, correspond aux apports de titres de six S.C.I. approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2006.

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

II.3 - Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice, qui s'élève à 623.483,69 €, de la manière suivante :

- 32.000 € en "Réserve légale",
- le solde, soit la somme de 591.483,69 € en "Report à nouveau".

Nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

II.4 - Filiales et participations

Le 4 août 2006, TERREÏS a constitué une filiale de marchand de biens dont la dénomination sociale est désormais TERREÏS VALORISATION.

Par suite de la réalisation d'opérations d'apport de parts sociales, TERREÏS détient depuis le 29 septembre 2006 :

- 99,00 % de la S.C.I. DU 20 RUE LOUIS PHILIPPE A NEUILLY
- 99,50 % de la S.C.I. FESSARD CHARTRES
- 99,89 % de la SCI DU 29 TAITBOUT IMMOBILIER
- 99,90 % de la S.C.I. 102 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE
- 99,90 % de la S.C.I. LES FLEURS DE DAMREMONT
- 99,99 % de la S.C.I. DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN.

Ces sociétés civiles immobilières ont toutes une activité de location d'immeubles. Leur chiffre d'affaires est donc constitué de revenus locatifs c'est-à-dire des loyers quittancés aux locataires.

III/ FACTEURS DE RISQUES

Les facteurs de risques ont été traités au paragraphe 4 du document de base d'introduction en bourse (disponible sur le site www.terreis.fr), notamment en ce qui concerne les risques financiers pour lesquels il est précisé que la totalité de la dette de la société a été souscrite à des taux variant de 3,85 à 5,25 % et qu'il n'existe aucun risque de change.

IV/ EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES

Les sociétés civiles immobilières susmentionnées et la société TERREÏS VALORISATION sont contrôlées exclusivement par TERREÏS et sont, de ce fait, consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

Le patrimoine du groupe (terrains & constructions) est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures. Ce patrimoine immobilier a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006 selon l'estimation réalisée, à cette date, par la société ATIS REAL EXPERTISE, expert indépendant, qui a retenu une valeur intermédiaire (appréciée immeuble par immeuble) entre les valorisations issues de la méthode de capitalisation des revenus locatifs et de la méthode des références aux transactions récentes intervenues sur le marché. Ce patrimoine n'a donc pas été déprécié au titre de l'exercice 2006. A compter du 1^{er} janvier 2007, une dotation aux amortissements sera calculée selon le mode linéaire conformément aux pratiques usuelles.

Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchands de biens de 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.

V/ SITUATION DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES ET PREVISIONS

TERREÏS poursuivra en 2007 sa recherche de bureaux de petites et moyennes superficies ainsi que de murs et de commerces en pied d'immeubles positionnés en centre ville.

Dans ce cadre, plusieurs promesses d'acquisition ont été signées au 1^{er} trimestre 2007 concernant des biens situés à CLERMONT-FERRAND, ARCACHON, LE PLESSIS ROBINSON et BEZIERS.

Les sociétés civiles immobilières n'ont pour vocation que de gérer leur propre patrimoine immobilier, tandis que TERREÏS VALORISATION poursuivra son activité de marchand de biens en fonction des opportunités identifiées dans le cadre de sa stratégie de portage d'immeubles à usage mixte (bureaux, commerce et habitation). Dans ce cadre, deux promesses d'acquisition ont été signées au 1^{er} trimestre 2007 concernant des biens situés à NIMES et MONTPELLIER.

Les investissements seront financés principalement par capitaux propres dans la mesure où TERREÏS dispose d'une trésorerie suffisante à la suite de l'admission de ses actions sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

VI/ EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

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

VII/ 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.

VIII/ CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

TERREÏS exerce une activité de services et n'est donc exposée à aucun risque industriel et environnemental.

En outre, la Société n'a pas de salarié.

IX/ EVENEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

IX.1 - Structure du capital de la Société

La structure du capital de la Société est décrite à la section I.2.2. du présent rapport.

IX.2 - Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les 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.

IX.3 - Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont la Société a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

La structure du capital de la Société est décrite à la section I.2.2. du présent rapport.

IX.4 - Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

IX.5- Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant (absence de personnel).

IX.6 - Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

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

IX.7- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les statuts de TERREÏS reprennent les dispositions du Code de commerce relatives à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société, savoir :

ARTICLE 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'assemblée générale ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action.

ARTICLE 22 - ASSEMBLEES GENERALES

22.8 Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile ou commerciale.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué, étant entendu que les engagements des actionnaires peuvent être augmentés par décision unanime de ceux-ci.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure d'un mois au plus de celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

Par dérogation légale aux dispositions qui précèdent, l'Assemblée Générale qui décide une augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.

IX.8 - Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Les délégations consenties Conseil de Surveillance pour l'émission et le rachat d'actions sont décrites à la section I.2.2 du présent rapport.

IX.9 - Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Néant.

IX.10 - Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLEAU DES RESULTATS CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2002	2003	2004	2005	2006
<u>Capital en fin d'exercice</u>					
Capital social	100 000	100 000	100 000	100 000	23 615 079
Nombre des actions ordinaires existantes	2 500	2 500	2 500	2 500	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					
<u>Opérations et résultats de l'exercice</u>					
Chiffres d'affaires hors taxes	740 495	903 615	1 613 398	2 346 678	3 299 779
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	393 217	477 043	683 706	6 143	1 779 377
Impôt sur les bénéfices					69 618
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	45 944	(1 271)	95 726	(696 349)	623 483
Résultat distribué					
<u>Résultats par action</u>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions		191	273	2	0
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	18	(1)	38	(279)	0
Dividende attribué à chaque action					0
<u>Personnel</u>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice					1
Montant de la masse salariale de l'exercice					218 904
Sommes versées au titre des avantages sociaux					68 659

ANNEXE – MANDATS SOCIAUX

Jacky LORENZETTI

Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2006	
Président du Conseil d'administration	TERREÏS
Président	TERREÏS VALORISATION
Cogérant	SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN
Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2006	
FRANCE	
Président du Directoire	FONCIA GROUPE
Président	SEIP – SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS ET DE PARTICIPATIONS
Président du Conseil d'administration	RCF RUGBY
Administrateur	FONCIA
Administrateur	FINANCIERE IMMOBILIERE INTERNATIONALE
Administrateur	FONCIA BELCOURT
Administrateur	FONCIA BOUSSARD M.C.I.
Administrateur	FONCIA BROSOLETTTE
Administrateur	FONCIA GESTION IMMOBILIERE IDF
Administrateur	FONCIA PIERRE GESTION
Administrateur	GLOBALIMMO.COM
Administrateur	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO
Directeur général	FONCIA TRANSACTION LOCATION (SAS)
Président	FONCIA HOLDING G.I.
Gérant	FONCIERE EUROPE
Gérant	FONCIA AURIOL
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA LIMOUZY
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA VIEUX PORT
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA MASSENA
Représentant permanent FONCIA GROUPE	AGENCE IMMOBILIERE TIMBAL
Représentant permanent FONCIA	FONCIA BRETTE
Représentant permanent FONCIA	FONCIA CARRERE TIXADOR
Cogérant	SCI LE CLOS DU MOULIN
Cogérant	SCI MANSOL
Gérant	SCI 35 RUE HOUDAN
SUISSE	
Président du Conseil d'administration	GROUPE FONCIA SWITZERLAND
Administrateur et Vice président	FONCIA TRAVAUX
Administrateur et Vice président	FIDUCIMMO
Administrateur et Vice président	FONCIA GECO GRUYERE
Administrateur et Vice président	FONCIA GECO LES BAINS
Administrateur et Vice président	FONCIA GECO POD
Administrateur et Vice président	FONCIA GECO RHONE
Administrateur et Vice président	FONCIA GECO CHABLAIS
Administrateur et Vice président	FONCIA GECO SARINE
Administrateur et Vice président	FONCIA GECO LA PAIX
Administrateur et Vice président	GF FINANCIERE SA
Administrateur et Vice président	GROUPE GECO SA
BELGIQUE	
Président du Conseil d'administration	FONCIA BELGIUM
Président du Conseil d'administration	FABAIR
Président du Conseil d'administration	FONCIA REM CATEL

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

FRANCE

Président Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur général	FONCIA
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	CARRIERE IMMOBILIER
Administrateur	CLEMENT
Administrateur	DEBOIS IMMOBILIER SA
Administrateur	FONCIA FORMATION
Administrateur	FONCIA RENOIR
Administrateur	HABITAT GESTION PLUS
Administrateur	I.C.V.
Administrateur	JEAN-CLAUDE MARTIN SA
Administrateur	PROPRI GESTION
Administrateur	S.A. C.D.I.
Administrateur	SEGG
Président	FONCIA VAL D'ANJOU
Président	FONCIA MARCEAU
Président	FONCIA OGIL
Président	FONCIA ZAMBONI
Président Directeur général	FONCIA FORMATION
Cogérant	BUREAUX IMMOBILIERS RENE PERRIOLAT
Cogérant	FONCIA ABADIE
Directeur Général	FONCIA BARBIER
Directeur général délégué	FONCIA REPUBLIQUE
Gérant	CIPS
Gérant	IMMOBILIER CONSULT
Gérant	SFBF
Gérant	SOCIETE CIVILE LOMANA
Administrateur	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT IMMOBILIER – C3i
Administrateur	FONCIA ALPES
Administrateur	FONCIA ARDOUIN
Administrateur	FONCIA BASTARD
Administrateur	FONCIA CHABLAIS
Administrateur	FONCIA CUILLE
Administrateur	FONCIA ENTREPRISE
Administrateur	FONCIA GAIRIN CALVO
Administrateur	FONCIA LE PHARE
Administrateur	FONCIA LOBSTEIN
Administrateur	FONCIA MANAGO
Administrateur	FONCIA MICHEL
Administrateur	FONCIA ORLY BEDOS
Administrateur	FONCIA ROBACHE
Administrateur	FONCIA SOGIV
Administrateur	FONCIA VOLTAIRE
Administrateur	MONA LISA GESTION IMMOBILIERE
Président du Conseil de surveillance	FONCIA BINTZ
Gérant	SCI CLOS DES FONTAINES
Cogérant	COPIE COULEUR
Cogérant	SCI DU 9 AVENUE ARISTIDE BRIAND A ANTONY
Administrateur	FONCIA CONSTRUCTION

Hervé ARDITTY

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2006

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

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2006

Président Directeur général	HELIFRANCE PARIS HELICOPTERE SA
-----------------------------	---------------------------------

Président	IXCORE SAS
-----------	------------

Président	IXVENTURES SNC
-----------	----------------

Représentant permanent IXCORE	IXSAFE SAS
-------------------------------	------------

Représentant permanent IXCORE	IXFIBER SAS
-------------------------------	-------------

Représentant permanent IXCORE	IXAIR SAS
-------------------------------	-----------

Représentant permanent IXCORE	TRONICS MICROSYSTEMS SA
-------------------------------	-------------------------

Représentant permanent IXCORE, gérante	SCI L'ETOILE DE LA VALLEE
--	---------------------------

Représentant permanent IXVENTURES, gérante	SC TREGOR SERVEL
--	------------------

Représentant permanent IXVENTURES, gérante	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

Administrateur	SODENA
----------------	--------

Administrateur	AM FINANCES
----------------	-------------

Olivier FROC

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2006

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

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2006

Directeur général	FONCIA GROUPE
-------------------	---------------

Président Directeur général	GLOBALIMMO.COM
-----------------------------	----------------

Administrateur	FONCIA
----------------	--------

Président	ACOS CONSEIL
-----------	--------------

Président	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT IMMOBILIER – C3i
-----------	---

Président	VISUEIMMO
-----------	-----------

Représentant permanent de C3i	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER – SOLUFIMMO
-------------------------------	--

Représentant permanent de FONCIA GROUPE	FONCIA EFIMO
---	--------------

Michelle PEDEL

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2006

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

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2006

Président Directeur général	FONCIA
Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur général	CABINET DOCHER
Administrateur	FONCIA CARRERE TIXADOR
Représentant permanent de FONCIA	EFIMO PALPIED
Représentant permanent de FONCIA	EFIMO DAMBREVILLE
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA EFIMO
Représentant permanent de FONCIA	FINANCIERE IMMOBILIERE INTERNATIONALE
Représentant permanent de FONCIA	GLOBALIMMO.COM
Représentant permanent de FONCIA	AGENCE IMMOBILIERE TIMBAL
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA BROSSOLETTE
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA LIMOUZY
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA GESTION IMMOBILIERE - IDF
Représentant permanent de FONCIA GROUPE	FRANCES SA
Représentant permanent de FONCIA GROUPE	INTER AGENCE

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

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

François LEPICARD

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2006
--

Directeur général	TERREÏS
-------------------	---------

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2006

Vice-président du Conseil de surveillance	FONCIA GROUPE
Président du Conseil d'administration	SOCIETE D'IMMEUBLES DU PARC DES PRINCES COURS DUPANLOUP
Administrateur	RCF RUGBY
Administrateur	FONCIA BRETTE S.A.

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

Président Directeur général	FONCIA VAL D'ESSONNE
Administrateur et Directeur général délégué	FONCIA
Administrateur et Directeur général délégué	FONCIA GROUPE
Président du Conseil de surveillance	S.S.G.I.
Membre du Conseil de surveillance	CITRA
Administrateur	FONCIA CONSTRUCTION
Administrateur	ASSURIMO
Administrateur	FONCIA JACOBINS
Gérant	AGENCE CENTRALE

Jacques SOYER

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2006
--

Administrateur

TERREÏS

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2006

Néant

IV. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX.

Article 222-8 du règlement général de l'AMF

Exercices couverts : 2006 (a)

	SOFIDEEC BAKER TILLY				REVISION CONSEIL AUDIT			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit								
⇒ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b) ○ Emetteur ¹ ○ filiales intégrées globalement	59.520	3.717	100 %	100 %	48.000	Néant	100 %	---
⇒ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<i>Sous-total</i>	59.520	3.717	100 %	100 %	48.000	Néant	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	59.520	3.717	100 %	100 %	48.000	Néant	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.

V. 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. La description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées figure dans le document de base d'introduction en bourse.

François LEPICARD
Directeur Général