



Comptes consolidés
Au 30 juin 2007

TERREIS – COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2007

I. COMPTES CONSOLIDES (NORMES IFRS)

Depuis le 1^{er} janvier 2007, la société a opté pour le régime SIIC. Il est à préciser que les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2006 avaient été établis dans la perspective d'une option au régime SIIC.

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 dette d'impôt.

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 30 juin 2007. 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 30 juin 2007.

La présentation du compte de résultat est modifiée par rapport à celle retenue pour l'établissement des comptes consolidés de l'exercice 2006. Les modifications consistent en un détail plus important des rubriques de charges et de produits afférents aux immeubles, ainsi que les rubriques des autres charges et produits d'exploitation.

I.1. Compte de résultat consolidé

	Notes	30.06.07	30.06.06
Revenus locatifs (loyers)	15	3 486 474	1 325 243
Charges locatives facturées	16	155 775	43 917
Charges locatives supportées	16	-157 897	-65 148
Autres produits et charges sur immeubles	17	-39 316	
Loyers nets		3 445 037	1 304 012
Honoraires de gérance		-123 121	-26 821
Frais de personnel	18	-25 733	-218 778
Autres frais généraux		-122 880	-96 344
Autres produits et charges		-25 121	182 833
Excédent brut d'exploitation		3 148 182	1 144 902
Amortissements des immeubles	19	-965 264	-525 593
Résultat opérationnel		2 182 918	619 309
Résultat de cession d'immeubles de placement		19 329	
Produits financiers		682 396	
Charges financières		-1 213 684	-614 841
Résultat financier		-531 289	-614 841
Charge d'impôt	20	-8 764	
Résultat net		1 662 195	4 468
part du groupe		1 661 100	4 468
intérêts minoritaires		1 094	0
Résultat par action (en euros)	21	0,211	0,004
Résultat dilué par action (en euros)		0,211	0,004

I.2. Bilan consolidé

ACTIF	Notes	30.06.07	30.06.06
<u>Actifs non courants :</u>			
Immeubles de placement	1	74 995 357	28 891 324
Immeubles destinés pour partie à la vente	1	5 920 529	
Immobilisations corporelles nettes		0	31 926
Immobilisations financières	2	23 178	8 937
Ecarts d'acquisition	3	17 223 329	
Total des actifs non courants		98 162 393	28 932 187
<u>Actifs courants :</u>			
Créances	4	1 629 218	1 809 917
Trésorerie	8	32 983 215	847 267
Total des actifs courants		34 612 432	2 657 184
Total actif		132 774 825	31 589 371

PASSIF	Notes	30.06.07	30.06.06
<u>Capitaux propres :</u>			
Capital	5	23 615 079	100 000
Primes	6	47 150 088	
Intérêts minoritaires		9 821	
Réserves		1 730 703	1 206 283
Résultat net consolidé		1 662 195	4 468
Total des capitaux propres	7	74 167 886	1 310 751
<u>Passifs non courants :</u>			
Emprunts à long terme	8	45 346 033	21 938 272
Exit Tax	9	1 752 773	
Total des passifs non courants		47 098 805	21 938 272
<u>Passifs courants :</u>			
Part à court terme des dettes financières	8	7 260 413	4 640 827
Associés		2 245	3 208 897
Dépôts reçus	10	1 641 956	102 219
Autres dettes	11	2 019 263	388 405
Exit Tax	9	584 258	
Total des passifs courants		11 508 134	8 340 348
Total passif		132 774 825	31 589 371

I.3. Flux de trésorerie consolidés

	Notes	1er semestre 2007	1er semestre 2006
Résultat net consolidé		1 662 195	4 468
Dotations aux amortissements		965 264	525 593
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		-734 163	-215 834
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	A	1 893 296	314 227
Acquisitions d'immeubles (valeurs brutes)		-5 542 544	-2 726 587
Cessions d'immeubles		117 671	
Variation des autres immobilisations corporelles		44 611	489 388
Flux nets liés aux opérations d'investissements	B	-5 380 262	-2 237 199
Souscription d'emprunts			609 800
Remboursement d'emprunts		-878 383	-2 344 566
Apports des associés			1 196 644
Augmentation de capital (numéraire)			903 000
Variation Exit Tax (ajustement)		-332 957	
Remboursement de prêts		27 830 000	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	C	26 618 660	364 878
Distribution de résultat (intérêts minoritaires)		-1 707	
Variation de trésorerie	E	23 129 987	-1 558 094
Trésorerie d'ouverture		4 541 031	-657 501
Trésorerie de clôture		27 671 018	-2 215 595
Variation de trésorerie		23 129 987	-1 558 094

$$E = A + B + C$$

I.4. Annexe aux comptes consolidés

- I – Principes généraux de consolidation
- II – Principales méthodes comptables du groupe
- III – Informations sectorielles
- IV – Recours à des estimations
- V – Notes au bilan consolidé
 - Note 1 – Immeubles de placement et immeubles destinés à la revente
 - Note 2 – Immobilisations financières
 - Note 3 – Ecarts d'acquisition
 - Note 4 – Détail des créances
 - Note 5 – Actions ordinaires, prime d'émission et actions d'auto-détention
 - Note 6 – Primes
 - Note 7 – Tableau de variation des capitaux propres
 - Note 8 – Endettement net
 - Note 9 – Exit Tax
 - Note 10 – Dépôts reçus
 - Note 11 – Autres dettes
 - Note 12 – Actif net réévalué
 - Note 13 – Actif net réévalué par action
 - Note 14 – Engagements hors Bilan
- VI – Notes au compte de résultat consolidé
 - Note 15 – Revenus locatifs
 - Note 16 – Charges locatives facturées et charges locatives
 - Note 17 – Autres produits et charges sur immeubles
 - Note 18 – Frais de personnel
 - Note 19 – Dotations aux amortissements et provisions
 - Note 20 – Situation fiscale – Impôt sur les sociétés
 - Note 21 – Résultat net par action
- VII – Evénements postérieurs au 30 juin 2007
- VIII - Rémunération des dirigeants
- IX - Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des 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 périmètre	Adresse	SIRET	% intérêt
SAS TERREÏS VALORISATION	20/09/06	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29/09/06	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	99,89%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29/09/06	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	99,00%
SCI Les fleurs de Damrémont	29/09/06	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	99,90%
SCI 102 rue du Fbg St Honoré	29/09/06	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	99,90%
SCI Fessard - Chartres	29/09/06	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	99,50%
SCI des 11 à 15 av. Lebrun	29/09/06	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 :

Toutes les sociétés ont établis au 30 juin 2007 une situation semestrielle étant précisé que l'exercice social de chacune des sociétés du groupe commence le 1^{er} janvier pour s'achever le 31 décembre.

D. Retraitements de consolidation :

Retraitement d'homogénéisation des comptes des filiales consolidées :

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

Opérations réciproques :

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

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 (y compris les écarts d'acquisition). 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 marchand 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 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 ATISREAL 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 :

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les immeubles sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (frais et droits liés à l'achat inclus) et amortis selon les règles définies au 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, 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.

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 sont immobilisés et amortis au même rythme que les composants principaux auxquels ils se rattachent.

B. Immobilisations incorporelles :

- NEANT -

C. Amortissements :

Selon le référentiel IFRS et plus particulièrement selon la norme IAS 40, les immeubles ont été revalorisés à la date du 31 décembre 2006. Pour les comptes arrêtés au 30 juin 2007, une dotation aux amortissements a été 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 œuvre	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 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.

E. Trésorerie et équivalents :

Les **disponibilités** comprennent la caisse et les soldes bancaires créditeurs.

Les placements de trésorerie :

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

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 a été constatée comptablement 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 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.

I. Impôt sur les bénéfices :

Impôt courant :

L'impôt courant pour le premier semestre 2007 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 :

L'imposition des plus-values latentes constatées dans le cadre de l'option pour le régime SIIC retenu au 1^{er} janvier 2007 a donné lieu à la comptabilisation d'une dette d'impôt.

J. Provisions :

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

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés : Au 30 juin 2007, la société compte une salariée embauchée au cours du 1^{er} semestre 2007. Compte tenu de son caractère non significatif, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

K. Emprunts bancaires et instruments financiers :

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

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 34.

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

- Par nature :

Par nature	Bureaux	Commerces	Mixte	Autres	Total
Loyers (k€)	2 108	218	1 146	14	3 486
En pourcentage	60%	6%	33%	0%	100%

- Par zone géographique :

Par zone géographique	Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Total
Loyers (k€)	837	1 673	948	28	3 486
En pourcentage	24%	48%	27%	1%	100%

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 30 juin 2007, les immeubles acquis avant le 31 décembre 2006 figurent dans les comptes à leur valeur d'expertise (juste valeur), telle que déterminée par l'expert indépendant au 31 décembre 2006. Pour la situation au 30 juin 2007, il n'a pas été procédé à l'actualisation de la valeur des immeubles, aucune expertise immobilière n'ayant été réalisée.

V – Notes au bilan consolidé

Note 1 : Immeubles de placement et immeubles destinés à la revente

Patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué d'immeubles de placement au sens de la norme IAS 40 et d'immeubles destinés à la revente au sens de la norme IFRS 5.

Il a été procédé à une réévaluation des immeubles de placement au 31 décembre 2006 sur la base de l'expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATISREAL EXPERTISE au 31 décembre 2006. Aucune réévaluation n'a été effectuée sur le 1^{er} semestre 2007. Pour la détermination de la valeur de réalisation et de reconstitution, les immeubles acquis au cours du premier semestre 2007 ont été retenus pour leur prix d'acquisition (frais compris).

Tableau de variation des immobilisations et amortissements :

(€)	31.12.06	Apports	Acquisitions	Réévaluation	Cessions	30.06.07
Immeubles	76 456 277		5 312 175		-119 000	81 649 452
Frais d'acquisition			230 369			230 369
Ecart d'acquisition	17 223 329					17 223 329
Total valeurs brutes	93 679 606	0	5 542 544	0	-119 000	99 103 150
	31.12.06	Apports	Dotation	Réévaluation	Reprise	30.06.07
Amort. des immeubles			-965 264		1 330	-963 934
Total amortissements	0	0	-965 264	0	1 330	-963 934
Total immobilisations nettes	93 679 606	0	4 577 280	0	-117 670	98 139 216

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

- par nature :

Par nature	Bureaux	Commerces	Mixte	Parkings	Habitation	Total
Surface en m2	20 302	2 915	15 934	0	287	39 438
En valeur d'expertise (k€)	58 433	6 911	26 955	270	613	93 183

- par zone géographique :

Par zone géographique	Paris	Région parisienne	Province	Etranger	Total
Surface en m2	7 923	15 641	15 421	453	39 438
En valeur d'expertise (k€)	22 450	48 099	21 914	720	93 183

Valeur de réalisation et de reconstitution (sur la base des expertises au 31.12.2006) :

Valeurs en €	TOTAL
Immeubles détenus par TERREIS	45 202 621
Immeubles détenus par les SCI	47 980 000
Immeuble détenu par TERREIS Valorisation	5 920 529 ⁽¹⁾
Valeur de réalisation	99 103 150 ⁽²⁾
Droits de mutation (6,2%)	4 274 395
<i>(sauf pour les immeubles neufs : 1,2%)</i>	
Valeur de reconstitution	103 377 545

(1) immeuble destiné à la revente.

(2) dont 37 400 000 € d'immeubles neufs soumis à droits de mutation au taux de 1,20%.

Rapprochement des immeubles de placement avec la valeur d'expertise au 31/12/2006 et les mouvements survenus sur le premier semestre 2007

(€)	Ecart d'acquisition (apports 09/06)	Terrains réévalués 31.12.06	Constructions réévaluées 31.12.06	Immeubles destinés à la vente	Expertise 31.12.2006	Mouvements 1er semestre 2007 (yc amort.)	Total 30.06.07
	A	B	C	D	E	F	G
SA Terreis		11 838 550	30 851 950		42 690 500	1 832 115	44 522 615
SCI Fessard	207 083	20 010	57 907		285 000	-1 061	283 939
SCI Damremont	2 835 419	381 026	1 773 555		4 990 000	-32 363	4 957 637
SCI St Honoré	1 381 844	86 505	476 651		1 945 000	-9 355	1 935 645
SCI Louis Philippe	2 051 048	122 900	436 053		2 610 001	-7 363	2 602 638
SCI Taitbout	254 450	102 252	393 297		749 999	-2 370	747 629
SCI Lebrun	10 493 484	4 796 397	22 110 118		37 399 999	-231 416	37 168 583
SAS Terreis Valorisation				3 009 106	3 009 106	2 911 423	5 920 529
Total	17 223 328	17 347 640	56 099 531	3 009 106	93 679 605	4 459 610	98 139 215

A+B+C+D=E

E+F=G

Note 2 : Immobilisations financières

	30.06.07	30.06.06
Immobilisations financières	23 178	8 937
Dépôts versés	23 178	8 937

Note 3 : Ecart 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	Amortis- sements	Autres actifs nets	Situation nette	Apports effectués		Valeur d'apport	Ecart d'acquisition
	au 29.09.06	au 29.09.06	au 29.09.06	au 29.09.06	% détenion	Valeur	au 29.09.06	
	A	B	C	D	E	F	G	
SCI Taitbout	471 124	-10 037	-123 982	337 105	99,89%	336 720	591 170	254 450
SCI Louis Philippe	468 118	-39 471	9 931	438 578	99,00%	434 192	2 485 240	2 051 048
SCI Damremont	2 120 457	-222 737	-6 179	1 891 541	99,90%	1 889 650	4 725 069	2 835 419
SCI St Honoré	636 754	-128 599	-12 829	495 326	99,90%	494 830	1 876 674	1 381 844
SCI Fessard	83 466	-16 456	-44	66 966	99,50%	66 632	273 715	207 083
SCI Lebrun	25 237 245	-348 021	-22 959 359	1 929 865	99,99%	1 929 600	12 423 084	10 493 484
Total	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	30.06.07	30.06.06
Fournisseurs	229 052	209 056
Clients	710 716	137 694
Clients - Factures à établir	131 314	124 818
TVA	318 494	1 270 078
Impôt sur les sociétés	36 554	
Etat - Autres produits à recevoir	25 666	
Charges constatées d'avance	38 213	1 875
Autres comptes débiteurs	139 209	66 397
TOTAL	1 629 218	1 809 917

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 :

	Evolution du nombre d'action	Nb actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
29/09/2006	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
		3 632 861
22/12/2006	Introduction sur le marché Euronext par augmentation de capital	1 423 517
		5 056 378
31/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
		7 871 693

Il n'y a eu aucune évolution sur le 1^{er} semestre 2007.

Le capital social au 30 juin 2007 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

Primes	30.06.07	30.06.06
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	-2 337 030	0
	47 150 088	0

Note 7 : Tableau de variation des capitaux propres

	Nb actions	Capital	Primes	Réserves et Résultats Consolidés Part Groupe	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 d'introduction en Bourse			-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
Variation de l'exit tax			-332 957		-332 957		-332 957
Affectation résultat TAITBOUT 2006				4	4	-4	0
Affectation résultat DAMREMONT 2006				-40	-40	40	0
Résultat net de la période				1 661 100	1 661 100	1 094	1 662 195
Distribution minoritaire résultat du 4e trim 06						-1 708	-1 708
Capitaux propres au 30/06/07	7 871 693	23 615 079	47 150 088	3 391 804	74 156 971	10 914	74 167 886

Note 8 : Endettement net

Passifs non courants		45 346 033
Emprunts amortissables	20 446 033	
Emprunts in fine	24 900 000	
Passifs courants		7 260 413
Emprunts amortissables	1 507 597	
Intérêts courus sur emprunts	440 620	
Découverts bancaires	5 312 196	
Total dettes financières		52 606 446
Trésorerie		32 983 215
Total dettes financières nettes de la trésorerie		19 623 231

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

Capital restant dû au 30 juin 2007 :

Ventilation de l'endettement	30.06.07			
	TOTAL	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Dû sur emprunts amortissables	21 953 629	1 507 597	6 676 641	13 769 392
Dû sur emprunts in fine	24 900 000			24 900 000
TOTAL	46 853 629	1 507 597	6 676 641	38 669 392

Note 9 : Exit Tax**Impôt de sortie :**

La société TERREIS 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 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 1^{er} janvier 2007 à la constatation d'une dette d'impôt de 2.337.030 euros.

Note 10 : Dépôts reçus

Les dépôts de garantie reçus des locataires par les sociétés du groupe s'élèvent au 30 juin 2007 à 1.641.956 euros.

Note 11 : Autres dettes

Autres dettes (€)	30.06.07	30.06.06
Fournisseurs	73 682	74 824
Fournisseurs d'immobilisations	1 285 666	
Fournisseurs - Charges à payer	328 260	
Dettes sociales	10 472	68 069
Impôt sur les sociétés	7 490	
TVA	89 317	62 090
Etat - charges à payer	57 728	143 396
Autres charges à payer	35 097	
Autres dettes	131 551	40 026
Total	2 019 263	388 405

Note 12 : Actif net réévalué

(€)	30.06.07
Valeur d'expertise des immeubles (valeur de réalisation)	99 103 150
Valeur nette comptable des immeubles	-80 915 886
Ecart d'acquisition	-17 223 329
Situation nette comptable	74 167 886
Actif net réévalué (valeur de réalisation)	75 131 821
Frais d'acquisition (6,2%, sauf immeubles neufs)	4 274 395
Actif net réévalué (valeur de reconstitution)	79 406 216

Note 13 : Actif net réévalué par action

(€)	30.06.07
Actif net réévalué (valeur de réalisation)	75 131 821
Actif net réévalué (valeur de reconstitution)	79 406 216
Nombre d'actions	7 871 693
Actif net réévalué (valeur de réalisation) par action	9,54
Actif net réévalué (valeur de reconstitution) par action	10,09
Valeur nominale de l'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 30 juin 2007 pour lesquels des immeubles sont grevés d'hypothèques s'élève à la somme suivante :

- Société TERREÏS :	21.942.684 €
- SCI apportées (hors Lebrun) :	10.945 €
- SCI LEBRUN :	24.900.000 €

TOTAL	46.853.629 €

V – Notes au compte de résultat consolidé**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 : 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.

Note 17 : Autres produits et charges sur immeubles

Ce compte regroupe essentiellement des charges d'honoraires ne pouvant être refacturées aux locataires car ne concernant pas l'exploitation courante des immeubles.

Note 18 : Frais de personnel

Au 31 décembre 2006, la société TERREÏS ne comprenait aucun salarié. L'ensemble des frais de personnel de l'année 2006 avait entièrement été refacturé à des sociétés du groupe FONCIA. Sur le premier semestre 2007, une personne a été recrutée.

Note 19 : Dotations aux amortissements et provisions

Amortissements :

Amortissements	30.06.07	30.06.06
Amortissement des immeubles	938 491	525 593
Amortissement écart réévaluation filiales	26 773	
Total Amortissements	965 264	525 593

Provisions :

- NEANT -

Note 20 : Situation fiscale – Impôt sur les sociétés

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

A ce titre, une dette d'impôt correspondant à l'Exit Tax a été prise en compte dans les comptes consolidés.

Les résultats non éligibles au régime SIIC sont soumis au taux d'impôt sur les sociétés de droit commun savoir ceux de TERREÏS VALORISATION pour le 1^{er} semestre 2007.

Note 21 : Résultat net par action

	30.06.07	30.06.06
Résultat net, en €	1 662 195	4 468
Nombre moyen d'actions	7 871 693	1 000 000
Résultat net par action	0,211€	0,004€

VII – Evénements postérieurs au 30 juin 2007 :

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2007 qui pourrait affecter de façon significative les résultats ou la situation financière de la société.

VIII – Rémunération des dirigeants :

Les dirigeants de la société TERREÏS ne perçoivent aucune rémunération.

IX – Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés

	30.06.07	30.06.06
Résultat comptes sociaux Terreïs	1 010 945	-151 477
Quote-part résultat comptes sociaux SCI et autres	716 888	0
Retraitement comptes consolidés :		
Immobilisation des frais d'acquisition		169 638
Amortissements des frais d'acquisition		-13 693
Amortissement réévaluation constructions	-26 773	
Affectation résultat SCI Damremont	-39 960	
	-66 733	155 945
Intérêts minoritaires	1 094	
Résultat net consolidé	1 662 195	4 468