



**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 2007**

\*\*\*

## Sommaire

I. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007.....	3
I.1. Compte de résultat consolidé .....	3
I.2. Bilan consolidé.....	4
I.3. Tableau de flux de trésorerie consolidé.....	5
I.4. Tableau de variations des capitaux propres consolidés .....	6
I.5. Annexe aux comptes consolidés.....	6
I.6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....	16
II. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007 .....	18
II.1. Compte de résultat .....	18
II.2. Bilan .....	19
II.3. Annexe aux comptes sociaux.....	20
II.4. Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux.....	25
III. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES .....	26
IV. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX .....	40
V. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	41
VI. DECLARATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT FINANCIER.....	42

I. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007.

I. 1. Compte de résultat consolidé (en euros).

	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Loyers des immeubles de placement	1	7 018 981	3 726 734
Loyers des immeubles destinés à la vente	1	298 637	13 558
<b>Total des loyers</b>		<b>7 317 618</b>	<b>3 740 292</b>
Charges locatives refacturées		313 930	
- Charges locatives réelles	2	-371 112	
<b>Charges locatives supportées</b>		<b>-57 181</b>	<b>0</b>
Marge brute sur cessions immobilières		-30 899	
Autres produits et charges d'exploitation (1)		416 561	304 933
<b>Total des produits nets d'activité</b>		<b>7 646 099</b>	<b>4 045 225</b>
Honoraires de gérance		-256 010	-102 349
Charges de personnel (2)	3	-49 208	-287 564
Charges externes	4	-368 620	-194 188
Impôts et taxes		-12 591	-38 495
Dotations aux amortissements		-2 553 493	-1 257 214
Dotations nettes aux provisions		31 887	-5 398
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>4 438 064</b>	<b>2 160 017</b>
Autres produits et charges opérationnels		-48 928	-42 734
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>4 389 136</b>	<b>2 117 283</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 070 603	99 686
Coût de l'endettement financier brut		-2 280 432	-1 614 928
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>-1 209 829</b>	<b>-1 515 242</b>
Charge d'impôt	5	15 527	-75 916
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>		<b>3 194 834</b>	<b>526 125</b>
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession			
<b>Résultat net</b>		<b>3 194 834</b>	<b>526 125</b>
Part du groupe		3 194 834	524 458
Intérêts minoritaires			1 668
<b>Résultat net de base par action</b>	6	<b>0,40586</b>	<b>0,31100</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	6	<b>0,40586</b>	<b>0,31100</b>

(1) dont en 2007, badwill lié aux acquisitions de titres de SCI = 425 154 € et en 2006, refacturations des charges de personnel = 297 902 €

(2) en 2007, les charges de personnel sont inscrites pour le montant net des refacturations effectuées (20 147 €) contrairement à 2006 où les refacturations de charges de personnel étaient inscrites sur la ligne "Autres produits et charges d'exploitation".

## I. 2. Bilan consolidé (en euros).

<b>ACTIF</b>	Notes	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Actifs non courants :</b>			
Ecart d'acquisition	7		17 223 329
Immeubles de placement	8 et 9	101 521 613	73 447 171
Immeubles destinés à la vente	8	8 777 248	3 009 106
Immobilisations corporelles		33 326	44 611
Autres actifs non courants	10	27 107	23 178
Actifs d'impôts non courants	10	38 804	
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>110 398 098</b>	<b>93 747 395</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Clients et comptes rattachés		392 737	461 950
Autres actifs courants	11	1 424 527	555 698
Actif d'impôt courant		34 756	
Autres créances			27 830 000
Actifs financiers à la juste valeur		14 303 114	
Trésorerie et équivalent de trésorerie		558 864	4 642 722
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>16 713 998</b>	<b>33 490 370</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>127 112 096</b>	<b>127 237 765</b>
<b>PASSIF</b>	Notes	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital émis	12	23 615 079	23 615 079
Primes		36 524 632	47 483 045
Autres réserves		10 754 397	1 206 282
Titres en autocontrôle		-29 625	
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>3 194 834</b>	<b>526 126</b>
Intérêts minoritaires			9 824
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>74 059 317</b>	<b>72 840 356</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Emprunts et dettes financières à long terme	13	45 204 465	46 102 722
Impôt de sortie (part à long terme)	14	1 168 517	1 452 977
Provisions à long terme		30 591	
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>46 403 573</b>	<b>47 555 699</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 844 906	2 200 839
Dépôts reçus	15	1 778 624	1 603 245
Associés			536
Emprunts à court terme	13	2 095 593	2 171 601
Impôt de sortie (part à court terme)	14	584 258	551 096
Autres passifs courants	16	345 825	314 393
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>6 649 206</b>	<b>6 841 710</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>127 112 096</b>	<b>127 237 765</b>

### I. 3. Tableau de flux de trésorerie consolidé (en euros).

RUBRIQUES	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net consolidé	3 194 834	526 126
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 525 081	1 262 612
Reprise des écarts d'acquisition négatifs en résultat	-425 154	
Plus et moins-values de cession	15 373	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>5 310 134</b>	<b>1 788 738</b>
Coût de l'endettement financier net	1 822 707	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>7 132 841</b>	<b>1 788 738</b>
Impôts versés	-23 274	
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-1 743 317	3 407 367
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D)</b>	<b>5 366 250</b>	<b>5 196 105</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-8 176 031	-35 809 567
Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement destinés à la vente	-5 968 371	-3 009 106
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement	165 546	
Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement destinés à la vente	150 000	
Variation des autres immobilisations financières		-14 241
Variation des autres immobilisations corporelles		471 444
Amortissements immeubles apportés		765 321
Incidence des variations de périmètre	-3 689 881	
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>-17 518 737</b>	<b>-37 596 149</b>
<b>Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :</b>		
Versées par les actionnaires de la société mère		38 543 831
Apports		23 387 710
Achats et ventes d'actions propres	-29 625	
<b>Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :</b>		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 574 339	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	120 702	25 973 584
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-1 907 766	-3 169 537
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-1 961 610	
Prélèvements sur prime d'émission		-2 985 146
Autres flux liés aux associés		-2 011 717
Variation des dettes rattachées aux acquisitions d'immeubles		1 571 200
Exit Tax		2 004 073
Autres flux liés aux opérations de financement (1)	27 826 072	-27 830 000
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>22 473 434</b>	<b>55 483 998</b>
Ecart d'acquisition (G)		-17 223 329
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F + G)</b>	<b>10 320 947</b>	<b>5 860 625</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE (I)</b>	<b>4 541 031</b>	<b>-1 319 594</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE (J)</b>	<b>14 861 978</b>	<b>4 541 031</b>
(1) dont en 2007, remboursement de créance Foncia lié à la gestion de trésorerie 27 830 000 euros		
	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Valeurs mobilières de placement	14 303 114	1 647 000
Trésorerie positive	558 864	2 894 031
<b>TRESORERIE</b>	<b>14 861 978</b>	<b>4 541 031</b>

#### I. 4. Tableau de variations des capitaux propres consolidés (en euros).

	Capital	Primes	Titres auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	TOTAL
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	<b>100 000</b>			<b>303 283</b>	<b>403 283</b>		<b>403 283</b>
Augmentation de capital	1 041 000			-138 000	903 000		903 000
Réduction de capital	-1 041 000			1 041 000			
Augmentations de capital	8 851 583	51 188 128			60 039 711	7 758	60 047 469
Incorporation de la prime au capital	14 663 496	-14 663 496					
Réévaluation des immeubles				12 962 486	12 962 486	2 066	12 964 552
Impôt de sortie				-2 004 073	-2 004 073		-2 004 073
<b>Résultat net de l'exercice</b>				<b>524 457</b>	<b>524 457</b>	<b>1 668</b>	<b>526 125</b>
<b>Capitaux propres au 31/12/2006</b>	<b>23 615 079</b>	<b>36 524 632</b>		<b>12 689 153</b>	<b>72 828 864</b>	<b>11 492</b>	<b>72 840 356</b>
Variation de l'impôt de sortie				-332 957	-332 957		-332 957
Titres en auto contrôle			-29 625		-29 625		-29 625
Acompte sur dividendes				-1 574 339	-1 574 339		-1 574 339
<b>Résultat net de la période</b>				<b>3 194 834</b>	<b>3 194 834</b>		<b>3 194 834</b>
Incidence du rachat de parts aux minoritaires				-27 460	-27 460	-11 492	-38 952
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>23 615 079</b>	<b>36 524 632</b>	<b>-29 625</b>	<b>13 949 231</b>	<b>74 059 317</b>		<b>74 059 317</b>

#### I. 5. Annexe aux comptes consolidés

##### I. Principes généraux de consolidation

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

##### A. Évènements particuliers de l'exercice

Depuis le 1er janvier 2007, la société a opté pour le régime SIIC. Cette option conduit à constater un impôt de sortie (ou Exit Tax) calculé sur la base de la réévaluation des immeubles au 1er janvier 2007 et comptabilisé en dette d'impôt.

##### B. Principes d'établissement des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards), tel qu'adopté dans l'Union Européenne à la date du 31 décembre 2007.

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).

La présentation du compte de résultat, du bilan et du tableau de flux est modifiée par rapport à celle retenue pour l'établissement de comptes consolidés au 31 décembre 2006. Les modifications consistent en une ventilation plus détaillée de certaines rubriques et en une imputation mieux adaptée de certains comptes.

##### C. 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 au 31 décembre 2007 est le suivant :

Dénomination	Entrée périmètre	Adresse	SIRET	% intérêt
SAS TERREÏS VALORISATION	20-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	100,00%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	100,00%
SCI Les Fleurs de Damrémont	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	100,00%
SCI 102 rue du Fbg St Honoré	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	100,00%
SCI Fessard - Chartres	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	100,00%
SCI des 11 � 15 av. Lebrun	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	451 895 940	100,00%
SCI 3 BM	30-sept.-07	560 avenue du Maréchal Foch - Toulon	488 799 032	100,00%
SCI 6 rue de Chabannes	30-sept.-07	560 avenue du Maréchal Foch - Toulon	322 452 483	100,00%
SCI Le Foch	30-sept.-07	560 avenue du Maréchal Foch - Toulon	381 898 170	100,00%
SCI La Palmeraie	30-sept.-07	560 avenue du Maréchal Foch - Toulon	428 970 712	100,00%
EURL TERREÏS INVEST	18-déc.-07	3 rue de Londres - Paris	501 560 023	100,00%

Le périmètre au 31 décembre 2006 était le suivant :

Dénomination	Entrée périmètre	Adresse	SIRET	% intérêt
SAS TERREÏS VALORISATION	20-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	491 933 727	100,00%
SCI du 29 Taitbout Immobilier	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	379 789 274	99,89%
SCI du 20 rue Louis Philippe	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	338 787 435	99,00%
SCI Les Fleurs de Damrémont	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	351 818 356	99,90%
SCI 102 rue du Fbg St Honoré	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	345 263 404	99,90%
SCI Fessard - Chartres	29-sept.-06	3 rue de Londres - Paris	349 971 242	99,50%
SCI des 11 � 15 av. Lebrun	29-sept.-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 TERREÏS VALORISATION (SAS) a une activité de marchand de biens.

#### D. Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés ont établi leurs comptes au 31 décembre 2007.

Pour les sociétés entrantes dans l'exercice, les données du compte de résultat prennent en compte l'activité depuis la date d'entrée dans le périmètre jusqu'à la date de clôture au 31 décembre 2007.

#### E. Retraitements de consolidation

##### Retraitement d'homog nisation 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.

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

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

## **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.

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

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

#### **Réévaluation des actifs immobiliers**

Dans les comptes consolidés, le patrimoine immobilier (terrains et constructions) a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006, selon la possibilité offerte par la norme IAS 40. La réévaluation a été pratiquée sur la base d'une expertise immobilière indépendante réalisée par la société ATIS REAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

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 l'exercice**

Depuis le 1er 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-B (modèle du coût amorti selon la norme IAS 40).

#### **Travaux**

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

La restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...),

La rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée,

Les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau de prestations offertes aux locataires (climatisation...).

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

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

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

#### **Composants des immeubles**

Les composants suivants sont distingués :

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

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

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

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

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

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

### **Frais d'acquisition**

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

### **B. Amortissements**

Les amortissements ont été calculés sur la base de la juste valeur des immeubles, soit à leur date d'acquisition pour les immeubles et parts de SCI acquis en 2007, soit lors de la réévaluation réalisée au 31 décembre 2006 pour les immeubles et parts de SCI existants à cette date. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités précisées ci-après :

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

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

### **C. Revenus et créances d'exploitation**

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

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

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

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

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

### **D. Trésorerie et équivalents**

Les disponibilités comprennent les soldes bancaires débiteurs et créditeurs en raison d'une gestion de trésorerie groupe.

Les excédents de trésorerie sont systématiquement placés dans des OPCVM de trésorerie à sensibilité zéro.

### **E. Actif net réévalué**

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

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

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

## F. 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.

## G. Impôt sur les bénéfices

### Impôt courant :

L'impôt courant pour l'exercice comptable 2007 correspond à l'impôt sur les sociétés constaté dans les comptes des sociétés du groupe imposables au taux de droit commun.

### Impôt de sortie :

L'imposition des plus-values latentes constatées lors de la prise d'option pour le régime SIIC retenue au 1er janvier 2007 a donné lieu à la comptabilisation d'une dette d'impôt (Exit Tax).

## H. 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 31 décembre 2007, le groupe compte deux salariés embauchés au cours l'exercice 2007. Compte tenu de la faible importance des droits, aucune provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés n'a été constatée.

## I. Emprunts bancaires et instruments financiers

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

**Instruments financiers :** Aucun instrument financier n'a été utilisé ni comptabilisé en 2007. Le groupe a décidé de ne pas couvrir le risque de taux.

## J. 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.

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

**Par nature :**

	Bureaux	Commerces	Mixte	Autres	Total
Loyers (k€)	4 238	734	2 233	113	7 318
En pourcentage	58%	10%	31%	2%	100%

**Par zone géographique :**

	Paris	Région parisienne	Province	Étranger	Total
Loyers (k€)	1 621	3 363	2 277	57	7 318
En pourcentage	22%	46%	31%	1%	100%

**IV. Recours à des estimations**

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

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

**V. Notes au compte de résultat consolidé****Note 1. 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 2. Charges locatives facturées et charges locatives supportées**

Les charges locatives regroupent les frais relatifs à l'exploitation courante des immeubles (entretien, fluides...), les assurances et les impôts et taxes (taxes sur les bureaux en Ile de France et taxes foncières) qui sont par nature refacturables aux locataires en fonction de l'occupation effective des locaux.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2006, le montant des charges locatives supportées s'élevait à 42 288 euros. Les charges locatives refacturées (117 372 euros) et les charges locatives réelles (159 653 euros) étaient affectées sur les postes « Charges externes » et « Impôts et taxes ».

**Note 3. Charges de personnel nettes de refacturation**

Au 31 décembre 2007, la société TERREÏS emploie deux salariés.

**Note 4. Charges externes**

Ce compte regroupe :

- les charges d'honoraires non refacturables aux locataires car ne concernant pas l'exploitation courante des immeubles,
- les produits divers,
- l'incorporation au résultat des écarts d'acquisition négatifs dans le résultat.

**Note 5. Impôt sur les sociétés**

en €	31/12/2007	31/12/2006
Impôts exigibles	-23 274	-75 916
Impôts différés	38 801	
<b>Total</b>	<b>15 527</b>	<b>-75 916</b>

**Note 6. Résultat net par action**

en €	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net	3 194 834	526 126
Nombre moyen d'actions en circulation	7 871 693	1 693 315
Résultat net par action	0,406	0,311

## VI. Notes au bilan consolidé

### Note 7. Écart d'acquisition

L'écart d'acquisition a été affecté au cours du second semestre 2007 en écart d'évaluation sur immeubles dans le cadre du délai de 12 mois après l'entrée de périmètre. L'accroissement du montant des constructions lié à cette affectation de l'écart d'acquisition fait l'objet d'un amortissement au prorata temporis et en propension des composants de chaque immeuble hors terrains.

Cet amortissement a été pratiqué sur toute la durée de l'exercice pour un montant de 387 499 euros.

### Note 8. Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente

Tableau de variation des immobilisations et amortissements :

en €	31/12/2006	Affectation	Entrées de périmètre	Acquisitions	Cessions	31/12/2007
Ecart d'acquisition	17 223 329	-17 223 329				
Immeubles de placement	73 447 171	17 223 329	5 364 001	8 158 642	-119 000	104 074 143
Immeubles destinés à la vente	3 009 106			5 968 371	-200 228	8 777 249
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>93 679 606</b>		<b>5 364 001</b>	<b>14 127 013</b>	<b>-319 228</b>	<b>112 851 392</b>
	<b>31/12/2006</b>	<b>Apports</b>		<b>Dotation</b>	<b>Reprise</b>	<b>31/12/2007</b>
Amortissement des immeubles			-500	-2 553 361	1 330	-2 552 531
<b>Total amortissements</b>			<b>-500</b>	<b>-2 553 361</b>	<b>1 330</b>	<b>-2 552 531</b>
<b>Total valeurs nettes</b>						<b>110 298 861</b>

### Répartition du patrimoine (hors immeubles destinés à la vente détenus par la société TERREÏS VALORISATION) :

➤ par nature :

	Bureaux	Commerces	Mixte	Autres	Total
Surface m2	19 524	3 726	16 783	295	40 328
En valeur d'expertise (k€)	62 172	14 688	36 608	759	114 227

➤ par zone géographique :

	Paris	Région parisienne	Province	Étranger	Total
Surface m2	4 953	15 537	19 383	455	40 328
En valeur d'expertise (k€)	25 038	50 200	38 259	730	114 227

**Note 9. Valeur de réalisation des immeubles de placement**

en €	Valeur de réalisation 31/12/07	Valeur en consolidation 31/12/07	Ecart au 31/12/07	Valeur de réalisation 31/12/06	Valeur en consolidation 31/12/06	Ecart au 31/12/06
	B	A	A-B	D	C	C-D
SA TERREÏS	58 210 000	49 273 578	8 936 422	42 690 500	42 690 500	
SCI Fessard	327 000	276 118	50 882	285 000	285 000	
SCI Damrémont	5 400 000	4 836 081	563 919	4 990 000	4 990 000	
SCI St Honoré	2 715 000	1 884 665	830 335	1 945 000	1 945 000	
SCI Louis Philippe	2 730 000	2 532 182	197 818	2 610 001	2 610 001	
SCI Taitbout	881 000	741 930	139 070	749 999	749 999	
SCI Lebrun	38 600 000	36 759 713	1 840 287	37 399 999	37 399 999	
SCI 3 BM	206 000	203 236	2 764			
SCI Chabannes	368 000	362 373	5 627			
SCI Foch	4 285 000	4 153 997	131 003			
SCI La Palmeraie	505 000	497 740	7 260			
<b>Total</b>	<b>114 227 000</b>	<b>101 521 613</b>	<b>12 705 387</b>	<b>90 670 499</b>	<b>90 670 499</b>	<b>0</b>

**Note 10. Autres actifs non courants**

en €	31/12/2007	31/12/2006
Dépôts versés	27 107	23 178
Actifs d'impôt non courants	38 804	

**Note 11. Autres actifs courants**

en €	31/12/2007	31/12/2006
Fournisseurs débiteurs		17 906
TVA	340 219	496 039
Charges constatées d'avance	33 367	
Autres comptes débiteurs (1)	1 050 941	41 754
<b>Total</b>	<b>1 424 527</b>	<b>555 699</b>

(1) Acomptes pour acquisitions sous promesse

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

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

		Nb actions
31/12/2005	Capital initial	2 500
	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
29/09/2006		3 632 861
	Augmentation de capital : intro en bourse	1 423 517
22/12/2006		5 056 378
	Conversion des ORA	2 815 315
31/12/2007	Nombre total d'actions en fin d'exercice	7 871 693

Il n'y a eu aucune variation sur l'exercice 2007.

Le capital social au 31 décembre 2007 est composé de 7.871.693 actions ordinaires d'un montant nominal de 3 euros. Toutes les actions émises sont intégralement libérées.

Un contrat de liquidité a été signé avec Invest Securities. Le nombre d'actions en auto-détention lié à ce contrat à la clôture des comptes est de 2 910.

### Note 13. Endettement net

en €		31/12/2007
<b>Emprunts et dettes financières à long terme</b>		<b>45 204 465</b>
Emprunts amortissables	20 304 465	
Emprunts in fine	24 900 000	
<b>Emprunts à court terme</b>		<b>2 095 593</b>
Emprunts amortissables	1 660 109	
Intérêts courus sur emprunts	435 484	
<b>Total des dettes financières</b>		<b>47 300 058</b>
<b>Trésorerie</b>		<b>14 861 978</b>
<b>Total dettes financières nettes de la trésorerie</b>		<b>32 438 080</b>

Tous les emprunts sont à taux fixe.

Capital restant dû au 31 décembre 2007 :

Emprunts par échéance	TOTAL	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Dû sur emprunts amortissables	21 964 574	1 660 109	6 676 641	13 627 824
Dû sur emprunts in fine	24 900 000			24 900 000
<b>TOTAL</b>	<b>46 864 574</b>	<b>1 660 109</b>	<b>6 676 641</b>	<b>38 527 824</b>

### Note 14. Impôt de sortie (« Exit Tax »)

#### Impôt de sortie :

La société TERREÏS a opté pour le régime SIIC depuis du 1er janvier 2007.

L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au taux de 16,5% sur les plus values latentes existant à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés

En conséquence, l'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1er janvier 2007 à la constatation d'une dette d'impôt de 2.337.030 euros.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. Une première échéance a été versée fin 2007.

### Note 15. Dépôts reçus

Les dépôts de garantie reçus des locataires par les sociétés du groupe s'élèvent au 31 décembre 2007 à 1 778 624 euros contre 1 603 245 euros au 31 décembre 2006.

### Note 16. Autres passifs courants

en €	31/12/2007	31/12/2006
Dettes sociales	17 105	13 842
Impôt sur les sociétés	8 409	72 166
TVA	204 897	87 388
Etat - charges à payer	33 512	81 996
Autres charges à payer		59 000
Autres dettes	81 902	538
<b>Total</b>	<b>345 825</b>	<b>314 930</b>

### Note 17. Actif Net Réévalué par action

en €	31/12/2007	31/12/2006
Situation nette consolidée	74 059 317	72 840 356
Ecart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement	12 705 387	
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de liquidation</b>	<b>86 764 704</b>	<b>72 840 356</b>
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de remplacement</b>	<b>92 460 967</b>	<b>76 778 492</b>
Nombre d'actions en circulation	7 871 693	7 871 693
<b>Actif Net Réévalué par action (ANR) de liquidation</b>	<b>11,02</b>	<b>9,25</b>
<b>Actif Net Réévalué par action (ANR) de remplacement</b>	<b>11,74</b>	<b>9,75</b>
Valeur nominale par action	3,00	3,00

L'Actif Net Réévalué ne prend pas en compte les plus-values potentielles sur les immeubles destinés à la vente.

### Note 18. Engagements hors bilan

#### Hypothèques sur le patrimoine immobilier :

Le capital restant dû au 31 décembre 2007 à raison des emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers antérieures au 1er juillet 2006 s'élève à la somme de 46 864 574 euros. Ces emprunts sont garantis par un « privilège de prêteur de deniers » ou par des hypothèques.

#### VII. Événements postérieurs au 31 décembre 2007

Aucun événement majeur n'est intervenu depuis le 31 décembre 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 n'ont perçu aucune rémunération dans l'exercice.

#### IX. Informations complémentaires

##### A. Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés

en k€	31/12/2007	31/12/2006
SAS TERREÏS	3 627	623
SAS TERREÏS VALORISATION	19	5
SARL TERREÏS INVEST	3	
Retraitement quote-part de résultats des SCI acquises dans l'année	-156	-413
<b>Total des résultats sociaux</b>	<b>3 493</b>	<b>215</b>
Badwill lié aux acquisitions de titres de SCI	425	
Amortissement de l'écart d'acquisition	-388	
Amortissement complémentaire SCI acquises en 2007	-133	
Immobilisations des frais d'acquisition		341
Amortissement des frais d'acquisition	-37	-32
Neutralisation des cessions internes	-78	
Autres ajustements de consolidation	-88	
Intérêt minoritaires		2
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>3 194</b>	<b>526</b>

##### B. Présentation d'un compte de résultat consolidé 2006 retraité

La société a établi un compte de résultat consolidé 2006 retraité visant à présenter en année pleine l'impact sur les résultats du groupe des apports d'actifs immobiliers réalisés en cours d'année.

Ces informations ont une valeur purement illustrative, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives des performances qui auraient pu être constatées si les opérations étaient survenues à une date antérieure à celle de la survenance réelle.

Les retraitements opérés ont consisté à :

- 1) Considérer les apports d'actifs réalisés le 29 septembre 2006 comme effectifs au 1<sup>er</sup> janvier 2006,
- 2) Ne pas tenir compte de l'ORA émise et remboursée en 2006, ni en termes de coût financier, ni en termes de nombre d'actions,
- 3) Affecter l'écart d'acquisition et à l'amortir à compter du 1er janvier 2006.

	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006 retraité</b>
Total des loyers	7 317 618	6 024 994
<b>Total des produits nets d'activité</b>	<b>7 646 099</b>	<b>6 225 570</b>
<b>EBITDA (1)</b>	<b>6 959 671</b>	<b>5 664 644</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4 438 064</b>	<b>3 581 149</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4 389 136</b>	<b>3 553 822</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3 194 834</b>	<b>2 009 689</b>
Part du groupe	3 194 834	2 006 490
Intérêts minoritaires		3 201
Nombre d'actions	7 871 693	7 871 693
<b>Résultat net de base par action</b>	<b>0,40586</b>	<b>0,25531</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>0,40586</b>	<b>0,25531</b>

(1) : EBITDA = Résultat Opérationnel Courant avant dotations aux amortissements et provisions.

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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 TERREIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, 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.

### **I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

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 :

La valeur de réalisation des immeubles de placement présentée dans la note 9 de l'annexe correspond à la valeur d'expertise du patrimoine immobilier à la date du 31 décembre 2007.

L'écart d'acquisition constaté en 2006 a été affecté au cours du second semestre 2007 en écart d'évaluation sur immeubles dans les conditions décrites dans la note 7 de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation du bien fondé de la méthodologie mise en œuvre et du caractère raisonnable de ces estimations, nous avons été conduits à examiner, en tant que de besoin, les données et hypothèses utilisées par la société pour la constatation des valeurs indiquées.

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

### **III. VERIFICATION SPECIFIQUE**

Nous avons également procédé à la vérification 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 31 mars 2008  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**SOFIDEEC Baker Tilly**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

## II. COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007.

### II. 1. Compte de résultat (en euros).

	31/12/2007			31/12/2006
	France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue de services	3 780 766		3 780 766	3 299 779
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>3 780 766</b>		<b>3 780 766</b>	<b>3 299 779</b>
Production stockée				
Production immobilisée				228 673
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			5 398	996 290
Autres produits			8	243
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>3 786 173</b>	<b>4 524 986</b>
Achats de marchandises				225
Variation de stock (marchandises)				243 891
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			488 819	1 391 042
Impôts, taxes et versements assimilés			100 910	274 890
Salaires et traitements			48 654	218 904
Charges sociales			20 727	68 659
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 350 660	1 080 877
Dotations aux provisions sur actif circulant			1 920	5 398
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			10 801	5
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>2 022 495</b>	<b>3 283 895</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>1 763 677</b>	<b>1 241 091</b>
Opérations en commun : bénéfice attribué ou perte transférée			1 724 904	695 950
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			686 950	99 686
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			457 724	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>1 144 675</b>	<b>99 686</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			960 772	1 315 873
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>960 772</b>	<b>1 315 873</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>183 902</b>	<b>-1 216 187</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>3 672 485</b>	<b>720 854</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				30
Produits exceptionnels sur opérations en capital			165 701	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>165 701</b>	<b>30</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			51 434	27 783
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			146 216	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			1 295	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>198 946</b>	<b>27 783</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>-33 244</b>	<b>-27 753</b>
<b>Participation des salariés aux résultats de l'entreprise</b>				
<b>Impôts sur les bénéfices</b>			<b>12 324</b>	<b>69 618</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>6 821 455</b>	<b>5 320 654</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>3 194 538</b>	<b>4 697 170</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>			<b>3 626 916</b>	<b>623 483</b>

## II. 2. Bilan.

<b>ACTIF</b>			<b>Exercice clos le 31/12/2007</b>	<b>Exercice clos le 31/12/2006</b>
	<b>Brut</b>	<b>Amortissements Provisions</b>	<b>Net</b>	<b>Net</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				280 200
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	13 664 586		13 664 586	3 675 651
Constructions	37 109 505	1 349 202	35 760 302	27 058 451
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	495	128	366	28 545
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	820		820	16 065
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	28 306 667		28 306 667	22 411 952
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	12 864		12 864	8 936
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>79 094 939</b>	<b>1 349 331</b>	<b>77 745 607</b>	<b>53 479 803</b>
Stocks				
Avances et acomptes versés sur commandes	577		577	352
Clients et comptes rattachés	259 532	1 920	257 611	263 954
Autres créances	8 257 661		8 257 661	29 034 456
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	14 332 738		14 332 738	
Disponibilités	455		455	2 771 855
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>22 850 964</b>	<b>1 920</b>	<b>22 849 044</b>	<b>32 070 618</b>
Charges constatées d'avance	33 367		33 367	
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>101 979 271</b>	<b>1 351 251</b>	<b>100 628 019</b>	<b>85 550 421</b>

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Capital social (dont versé : 23 615 079)	23 615 079	23 615 079
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	36 524 632	36 524 632
Ecarts de réévaluation	11 546 591	
Réserve légale	32 000	
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	154 793	154 793
Acompte sur dividendes	-1 574 338	
Report à nouveau	591 483	
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>3 626 916</b>	<b>623 483</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 295	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>74 518 453</b>	<b>60 917 988</b>
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>Autres fonds propres</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	23 040 772	22 767 676
Emprunts et dettes financières divers	1 036 450	1 136 222
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	244 877	539 692
Dettes fiscales et sociales	1 787 465	188 841
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>DETTES</b>	<b>26 109 565</b>	<b>24 632 433</b>
Produits constatés d'avance		
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>100 628 019</b>	<b>85 550 421</b>

## II. 3. Annexe aux comptes sociaux.

### II. 3. 1 Faits significatifs.

- Revalorisation des actifs :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les actifs ont été réévalués sur la base d'une expertise immobilière réalisée par un expert indépendant.

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

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

Cette revalorisation des actifs a généré un impact sur les capitaux propres de 11 546 592 €

- Option pour le régime SIIC :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société Terreïs a opté pour le régime SIIC. L'option pour le régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie « Exit tax » au taux de 16,5% sur les plus values latentes existant à la date d'option, relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, l'imposition des plus values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2007 à la constatation d'une dette d'impôt de 2.337.030 euros.

Le règlement de cette taxe est étalé sur 4 ans. Une première échéance a été versée fin 2007.

### 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, applicables dès le 01/01/05, 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 :

	Immeubles anciens
Structure / Gros œuvre	40 ans
Couverture / Façade	20 ans
Agencements techniques	10 ans

#### FRAIS D'ACQUISITION :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les frais d'acquisition d'immobilisation sont comptabilisés à l'actif du bilan et amortis selon les règles définies pour les immobilisations corporelles.

#### 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 2007 des SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Terreis.

#### PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

### II. 3. 3 Variations des immobilisations.

#### Immobilisations brutes

	Valeur brute au 01/01/ 2007	Acquisitions	Cessions	Reclassement	Valeur brute au 31/12/2007
Immobilisations incorporelles	280 200			-280 200	
Immobilisations corporelles	34 554 429	8 203 085	168 049	8 185 941	50 775 406
Immobilisations financières	22 420 889	3 691 218		2 207 425	28 319 532
<b>TOTAL</b>	<b>57 255 518</b>	<b>11 894 303</b>	<b>168 049</b>	<b>10 113 166</b>	<b>79 094 938</b>

#### Amortissements et provisions

	Amortissements et provisions au 01/01/2007	Augmentation	Diminution	Reclassement	Amortissements au 31/12/2007
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	3 775 714	1 350 660	6 587	-3 770 456	1 349 331
Immobilisations financières					
<b>TOTAL</b>	<b>3 775 714</b>	<b>1 350 660</b>	<b>6 587</b>	<b>-3 770 456</b>	<b>1 349 331</b>

**Immobilisations nettes**

	valeur nette au 31/12/2007	valeur nette au 31/12/2006
Immobilisations incorporelles		280 200
Immobilisations corporelles	49 426 075	30 778 712
Immobilisations financières	28 319 532	22 420 888
<b>TOTAL</b>	<b>77 745 607</b>	<b>53 479 803</b>

**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	1 921	5 398	1 921
<b>TOTAL</b>	<b>5 398</b>	<b>1 921</b>	<b>5 398</b>	<b>1 921</b>

**II. 3. 5 Créances et dettes.**

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Autres immobilisations financières	12 864		12 864
<b>Total créances de l'actif immobilisé</b>	<b>12 864</b>		<b>12 864</b>
Clients douteux ou litigieux	1 921		1 921
Autres créances clients	257 611	257 611	
Etat : TVA	55 245	55 245	
Groupe et associés	6 443 490	6 443 490	
Débiteurs divers	1 759 503	1 759 503	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>8 530 634</b>	<b>8 515 849</b>	<b>14 785</b>

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	23 040 772	3 364 456	6 701 067	12 975 249
Emprunt et dettes financières divers	1 036 450	1 036 450		
Fournisseurs et comptes rattachés	244 877	244 877		
Personnel et comptes rattachés	5 551	5 551		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	12 353	12 353		
Etat : impôt sur les bénéficiés	34 756	34 756		
Etat : Exit Tax	1 752 773	584 257	1 168 516	
Etat : TVA	28 301	28 301		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	23 243	23 243		
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>26 109 564</b>	<b>5 264 732</b>	<b>7 869 583</b>	<b>12 975 249</b>

**II. 3. 6 Entreprises liées et participations.**

	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
<b>Immobilisations financières</b>		
Participations	28 306 667	
<b>Créances</b>		
Autres créances	8 128 434	
<b>Passif</b>		
<b>Eléments financiers</b>		
Produits de participations	1 724 904	
Autres produits financiers	686 950	
Charges financières	0	

### II. 3. 7 Charges à payer.

Nature des dettes	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	137 722
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	148 437
Dettes fiscales et sociales	28 043

### II. 3. 8 Produits à recevoir.

Nature des créances	Montant
Créances clients et comptes rattachés	241 959
Autres créances	0

### II. 3. 9 Variations des capitaux propres.

	MONTANT
Capitaux propres au 31.12.2006	60 294 504
Affectation du résultat	623 484
Capitaux propres au 01.01.2007	60 917 988
Ecart de réévaluation	11 546 592
Acompte sur dividendes	-1 574 339
Capitaux propres au 31.12.2007	70 890 241

### II. 3. 10 Engagements financiers.

Néant

### II. 3. 11 Effectif moyen.

Au 31/12/2007, l'effectif est de 2 salariés.

### 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 donnés par la société	Résultat (bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
TERREÏS VALORISATION	37 000	5 098	100	37 000	37 000	11 589 378		19 260	2 118 264	
SCI 11 A 15 AVENUE LEBRUN	727 000	1 202 865	99,99	14 554 645	14 554 645			832 314	2 550 764	
SCI LES FLEURS DE DAMREMONT	15 245	1 634 456	99,90	4 793 364	4 793 364			295 246	380 418	
SCI FESSARD CHARTRES	1 524	50 122	99,50	268 815	268 815			22 894	25 732	
SCI 102 FBG SAINT HONORE	15 245	387 261	99,90	1 842 184	1 842 184	17 053		160 797	204 794	
SCI 20 RUE LOUIS PHILIPPE	1 524	348 922	99,00	2 510 124	2 510 124			123 975	179 660	
SCI 29 TAITBOUT IMMOBILIER	13 339	308 348	99,89	613 244	613 244	372		34 375	67 748	
TERREIS INVEST	40 000	0	100	40 000	40 000	3 441		2 641	0	
SCI LE FOCH	1 524	0	99,00	3 322 374	3 322 374	276 699		196 180	298 451	
SCI LA PALMERAIE	1 000	- 13 468	99,00	47 513	47 513			13 521	43 298	
SCI 3BM	10 000	- 6 960	99,90	36 822	36 822			3 255	16 926	
SCI 6 RUE DE CHABANNES	1 524	0	99,00	240 581	240 581	18 054		6 517	44 885	

### II. 3. 13 Détail des transferts de charges.

Néant

### II. 3. 14 Charges exceptionnelles.

Nature	Montant
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion :	51 401
Pénalités et amendes fiscales et pénales	34
Valeurs nettes comptables immobilisations corporelles cédées	146 216
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 295
<b>Total</b>	<b>198 946</b>

### II. 3. 15 Produits exceptionnels.

Nature	Montant
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits de cession sur immobilisations corporelles	165 545
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital	156
<b>Total</b>	<b>165 701</b>

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2007 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société TERREIS, établis en euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi, relatifs à l'exercice couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2007.

Les comptes annuels sont été arrêtés par votre 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 œuvre 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 - JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS**

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

- la note 4.1 de l'annexe expose que les actifs ont été réévalués au 1<sup>er</sup> janvier 2007, sur la base d'une expertise réalisée par un expert indépendant ;
- la note 4.1 de l'annexe précise que la société a opté pour le régime fiscal des SIIC au 1er janvier 2007 ayant conduit à la constatation d'une charge d'impôts calculée sur les plus values latentes à cette date.

Dans le cadre de notre appréciation du bien fondé de la méthodologie mise en œuvre et du caractère raisonnable de ces estimations, nous avons été conduits à examiner, en tant que de besoin, les données utilisées par la société pour la constatation des valeurs indiquées.

Par ailleurs, 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 pour l'établissement des comptes annuels, 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 31 mars 2008  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**Hélène LEROY**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**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 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 31/12/2007**

	Actions	% de détention	Nombre de voix	% de droits de vote
<b>Président du Conseil d'Administration</b>				
J. Lorenzetti	621.889	7,90	621.889	7,90
<b>Membres du Conseil de d'Administration</b>				
S.E.I.P. (*)	3.294.086	41,85	3.294.086	41,86
Autres membres	33.060	0,42	33.060	0,42
<b>Auto détention</b>	2.910	0,04	0	0
<b>Actionnariat salarié</b>	0	0	0	0
<b>Public</b>				
Nominatif	2.190.007	27,82	2.190.007	27,83
Porteurs	1.729.741	21,97	1.729.741	21,98
<b>TOTAL</b>	<b>7.871.693</b>	<b>100</b>	<b>7.868.783</b>	<b>100</b>

(\*) 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 €

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de ces délégations de compétence en 2007.

## **I.3 - Administration**

### **I.3.1 - Direction Générale**

Le Conseil d'administration ayant opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général, Monsieur Fabrice PAGET-DOMET a été nommé Directeur Général à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2007 en remplacement de Monsieur François LEPICARD.

### **I.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,
- 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***

<b>Mandataire</b>	<b>Montant total des rémunérations brutes reçues de la Société (en euros)</b>	<b>Montant total des avantages en nature consentis par la Société</b>	<b>Montant total des rémunérations + avantages en nature reçus des sociétés contrôlées</b>	<b>Montant total des rémunérations + avantages en nature reçus de la société contrôlant Terreïs</b>	<b>TOTAL</b>
Jacky LORENZETTI				88.327	88.327
François LEPICARD				20.457	20.457
Hervé ARDITTY					
Olivier FROC					
Michelle PEDEL					
Jacques SOYER					
Françoise LORENZETTI				13.500	13.500
Fabrice PAGET-DOMET					

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 2007***

	<b>Nature de l'opération</b>	<b>Quantité</b>	<b>Prix de cession ou d'exercice</b>	<b>Montant brut</b>	<b>Date d'opération</b>
Jacques SOYER, Administrateur	Acquisition	200	10,90 €	2.180,00 €	22/02/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	376	11,11 €	4.177,36 €	26/03/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	3.000	11,17 €	35.510,00 €	27/03/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	569	11,19 €	6.367,11 €	29/03/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	1.900	11,21 €	21.299,00 €	30/03/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	565	11,57 €	6.537,05 €	17/04/2007
Jacques SOYER, Administrateur	Acquisition	250	12,05 €	3.012,50 €	21/05/2007
Jacques SOYER, Administrateur	Acquisition	150	12,05 €	1.807,50 €	22/05/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	25	12,01 €	300,25 €	29/05/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	2.000	12,20 €	24.400,00 €	05/06/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	68	12,06 €	820,08 €	12/06/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	152	12,09 €	1.837,68 €	13/06/2007
Olivier FROC, Administrateur	Acquisition	300	10,50 €	3.150,00 €	21/12/2007

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

La Société TERREÏS a opté, valeur 1<sup>er</sup> janvier 2007, pour le régime SIIC. Elle a choisi à cette occasion de remplacer les valeurs nettes comptables des immeubles et des titres de S.C.I. par la valeur réévaluée retenue à l'occasion de cette option. L'incidence de cette option sur l'actif net immobilisé de TERREÏS se chiffre à 13.883.622 €. La constatation de l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie sur les plus values constatées s'est soldée par l'inscription d'une dette d'impôt de 2.337.030 €. Le montant net d'impôt de cette réévaluation a été constaté en capitaux propres pour un montant de 11.546.592 €.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les acquisitions d'ensembles immobiliers sont constatées à leur coût d'acquisition ou d'apport. Les frais d'acquisition d'immobilisations sont comptabilisés à l'actif du bilan et amortis selon les règles usuelles.

Une clause des statuts des S.C.I., filiales de TERREÏS, prévoit l'appropriation du résultat par les Associés en fonction de leur part dans le capital social dès la clôture de l'exercice. L'incidence sur le compte de résultat 2007 est de 1.724.904 €.

### **II.2 - Présentation des comptes**

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2007 s'est élevé à 3.780.766 €, comportant notamment 3.613.870 € de loyers quittancés, 146.722 € de refacturation de charges et 20.174 € de répercussion de charges de personnel.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 2.022.495 €, comprenant une dotation aux amortissements égale à 1.350.660 €.

Le résultat d'exploitation ressort à 1.763.677 €. Après intégration du résultat financier (+ 183.902 €), du résultat des S.C.I. (+ 1.724.904 €) et prise en charge du résultat exceptionnel négatif (- 33.244 €) et de l'imposition forfaitaire (- 12.324 €), le résultat bénéficiaire de l'exercice s'affiche à hauteur de 3.626.916 €.

Le bilan arrêté au 31 décembre 2007 présente un total de 100.628.019 €.

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 11.894 K€. Ils ont été financés au moyen de fonds propres. 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%.

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

### **II.3 - Proposition d'affectation du résultat**

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice, qui s'élève à 3.626.916,23 €, de la manière suivante :

- 182.000 € en « Réserve légale »,
- 3.148.677,20 € en distribution de dividende,
- le solde, soit la somme de 296.239,03 € en « Report à nouveau ».

Il est rappelé que le Conseil d'Administration a décidé le 30 août 2007 le versement d'un acompte sur dividende de 0,20 € par action, soit un montant total de 1.574.338,60 €. Il reste donc à verser aux actionnaires un solde de dividende de 1.574.338,60 € qui sera mis en paiement le 23 mai 2008.

Ce solde est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à la réfaction de 40 % mentionnée au 2<sup>o</sup> du 3 de l'article 158 du C.G.I. Toutefois, les personnes physiques peuvent, si elles le souhaitent, opter pour le régime du prélèvement libératoire de l'article 117 quater du C.G.I. en adressant les notifications d'options dans les conditions légales.

En outre, l'Assemblée Générale déclare, pour se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du C.G.I., qu'il n'a été distribué aucune autre somme au cours des trois derniers exercices.

#### **II.4 - Filiales et participations**

Le 13 décembre 2007, TERREÏS a constitué une filiale ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cet objet, et dont la dénomination sociale est TERREÏS INVEST.

En outre, TERREÏS et TERREÏS INVEST ont acquis ensemble 100 % des parts sociales des sociétés suivantes :

- SOCIETE IMMOBILIERE 3BM,
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 6 RUE DE CHABANNES,
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA PALMERAIE,
- SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE FOCH.

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

Le récapitulatif des résultats réalisés au 31 décembre 2007 par l'ensemble des filiales figure en annexe des comptes sociaux.

### **III/ FACTEURS DE RISQUES**

Les facteurs de risques ont été traités au Chapitre 4 du document de référence (disponible sur le site [www.terreis.fr](http://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**

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

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, la société a opté pour le régime SIIC. Cette option conduit à constater un impôt de sortie (ou Exit Tax) calculé sur la base de la réévaluation des immeubles au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et comptabilisé en dette d'impôt.

#### **IV.1 - Méthodes d'évaluation**

Dans les comptes consolidés, le patrimoine immobilier (terrains et constructions) a fait l'objet d'une réévaluation le 31 décembre 2006. La réévaluation a été pratiquée sur la base d'une 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les immeubles sont comptabilisés à leur coût d'acquisition (frais et droits liés à l'achat inclus) et amortis selon le mode linéaire en fonction de la qualité de chaque composant. Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés.

Les immeubles détenus dans le cadre de l'activité de marchand 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, soit 8.777.248 €

## **IV.2 - Présentation des comptes**

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2007 font ressortir :

- un total des produits nets d'activité de 7.646.099 €
- un résultat opérationnel courant de 4.438.064 € ayant pris en charge une dotation aux amortissements de 2.553.493 €
- une charge financière nette de 1.209.829 €

pour un résultat net de 3.194.834 €

La capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt de l'exercice s'élève à 5.310.134 €

Le total des capitaux propres consolidés avant répartition ressort à 74.059.317 € après déduction de l'acompte sur dividendes versé à hauteur de 1.574.339 €

La trésorerie nette de clôture se chiffre à 14.861.978 €

La valeur des immeubles de placement inscrite à l'actif du bilan consolidé se situe à 101.521.613 €

Il convient ici de préciser que la valeur ressortant de l'expertise ATISREAL réalisée au 31 décembre 2007 a été chiffrée à 114.227.000 € Il n'y a donc pas lieu de constater une quelconque dépréciation de ce poste.

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

### **V.1 - Evolution de la situation**

Il est rappelé que la stratégie de TERREÏS vise un positionnement sur les marchés de niche solides et que dans cette optique les cibles sont constituées de bureaux de petites et moyennes superficies (5.000 m<sup>2</sup>) et des murs de commerces en pied d'immeubles, principalement en centre-ville.

Au 31 décembre 2007, le patrimoine immobilier représentait 47.000 m<sup>2</sup> en augmentation de 38 % par rapport à fin 2006.

Le patrimoine est diversifié tant en termes de taille que de valeur locative. Il est présent sur la France entière. Le rendement locatif moyen se situe à 7,14 %.

La première année sous le régime SIIC témoigne :

- d'une croissance significative du patrimoine, sous le double effet des revalorisations (12,7 M€) et des investissements rentables (+ 19,5 M€),
- d'une marge EBITDA d'environ 95 % liée à un contrôle régulier des charges locatives et de structure,
- de dettes financières à maturité élevée compte tenu d'un emprunt de 24,9 M€ remboursable in fine en 2029, d'un coût moyen de la dette de 4,83 % et d'une durée de vie moyenne à fin 2007 de 10,7 ans.

### **V.2 - Prévisions**

TERREÏS poursuivra en 2008 sa recherche de bureaux de petites et moyennes superficies ainsi que de murs de commerces en pied d'immeubles positionnés en centre ville.

Dans ce cadre, des promesses d'acquisition ont été signées concernant des biens situés à Vienne et Crest Voland.

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).

Les investissements seront financés principalement par capitaux propres dans la mesure où TERREÏS dispose d'une trésorerie suffisante.

## **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**

La Société bénéficie, dans le cadre d'une convention, d'un ensemble de prestations de diverses sociétés du groupe FONCIA visant à organiser certaines fonctions supports nécessaires à son fonctionnement. Toutefois, la Société et à travers elle son actionnaire majoritaire ont décidé de s'orienter vers une internalisation de certaines prestations, c'est ainsi que deux personnes ont été embauchées par la Société au cours de l'exercice 2007 en contrat à durée indéterminée sous le régime des 35 heures.

Enfin, TERREÏS exerçant une activité de services, elle n'est exposée à aucun risque industriel et environnemental.

## **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 d'actionnariat salarié).

### **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, bénéfiques 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 d'Administration pour l'émission et le rachat d'actions sont décrites à la section I.2.3 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**

<b>Nature des indications</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b><u>Capital en fin d'exercice</u></b>					
Capital social	100 000	100 000	100 000	23 615 079	23 615 079
Nombre des actions ordinaires existantes	2 500	2 500	2 500	7 871 693	7.871 693
Nombre des actions à dividende prioritaire existantes					
<b><u>Nombre maxi d'actions futures à créer :</u></b>					
Par conversion d'obligations					
Par exercice du droit de souscription					
<b><u>Opérations et résultats de l'exercice</u></b>					
Chiffres d'affaires hors taxes	903 615	1 613 398	2 346 678	3 299 779	3 780 766
Résultat avant impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	477 043	683 706	6 143	1 779 377	4 987 717
Impôt sur les bénéfices				69 618	12 324
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(1 271)	95 726	(696 349)	623 483	3 626 916
Résultat distribué					1 574 339(*)
<b><u>Résultats par action</u></b>					
Résultat après impôt, participation des salariés, mais avant amortissements et provisions	191	273	2	0	0,632
Résultat après impôt, participation des salariés, amortissements et provisions	(1)	38	(279)	0	0,46
Dividende attribué à chaque action				0	
<b><u>Personnel</u></b>					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice				1	1
Montant de la masse salariale de l'exercice				218 904	48 654
Sommes versées au titre des avantages sociaux				68 659	20 727

(\*) acompte sur dividende

## ANNEXE – MANDATS SOCIAUX

### Jacky LORENZETTI

Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2007	
Président du Conseil d'administration	TERREÏS
Président	TERREÏS VALORISATION
Cogérant	SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2007	
---	--

#### 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 GESTION IMMOBILIERE IDF
Administrateur	FONCIA PIERRE GESTION
Administrateur	GLOBALIMMO.COM
Administrateur	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER - SOLUFIMMO
Administrateur	FONCIA BRETTE
Directeur général	FONCIA TRANSACTION LOCATION (SAS)
Président	FONCIA HOLDING G.I.
Président	FONCIA INTERNATIONAL
Président	FONCIA PARTICIPATIONS
Président	ZENLOR
Président	SEA AIR
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	FONCIA CARRERE TIXADOR
Représentant permanent FONCIA	ACTION GERANTE ET TRANSACTION
Représentant permanent SEA AIR	SEA AIR TRANSPORT
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 PRAHIN (anciennement FONCIA GECO LA PAIX)
Administrateur et Vice président	GF FINANCIERE SA
Administrateur et Vice président	GROUPE GECO SA

<b>BELGIQUE</b>	
Président du Conseil d'administration	FONCIA BELGIUM
Président du Conseil d'administration	FABAIR
Président du Conseil d'administration	FONCIA REM CATEL
Président du Conseil d'administration	MIG

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

<b>FRANCE</b>	
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	CLEMENT
Administrateur	DEBOIS IMMOBILIER SA
Administrateur	FONCIA RENOIR
Administrateur	I.C.V.
Administrateur	JEAN-CLAUDE MARTIN SA
Administrateur	PROPRI GESTION
Administrateur	FONCIA BOUSSARD M.C.I.
Administrateur	FONCIA BROSOLETTTE
Président	FONCIA VAL D'ANJOU
Président	FONCIA ZAMBONI
Cogérant	FONCIA ABADIE
Directeur général délégué	FONCIA REPUBLIQUE
Gérant	SOCIETE CIVILE LOMANA
Administrateur	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT IMMOBILIER – C3i
Administrateur	FONCIA ALPES
Administrateur	FONCIA ARDOUIN
Administrateur	FONCIA ENTREPRISE
Administrateur	FONCIA GAIRIN CALVO
Administrateur	FONCIA LE PHARE
Administrateur	FONCIA LOBSTEIN
Administrateur	FONCIA MANAGO
Administrateur	FONCIA MICHEL
Administrateur	FONCIA ORLY BEDOS
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 2007
--

Administrateur	TERREIS
----------------	---------

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2007

Président Directeur général	HELIFRANCE PARIS HELICOPTERE SA
Président	IXCORE SAS
Président	IXVENTURES SNC
Représentant permanent IXCORE, Présidente	IXSAFE SAS
Représentant permanent IXCORE, Présidente	IXFIBER SAS
Représentant permanent IXCORE, Présidente	IXAIR SAS
Représentant permanent IXCORE, Présidente	SOCIETE NOUVELLE WULFERT SAS
Représentant permanent IXCORE, Présidente	IXMECA 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 2007

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

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2007

Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur général	GLOBALIMMO.COM
Administrateur	FONCIA
Président	COMPAGNIE INFORMATIQUE INVESTISSEMENT IMMOBILIER – C3i
Président	VISUEIMMO
Président	SEIITRA
Représentant permanent de C3i	SOLUTIONS FINANCIERES POUR L'IMMOBILIER – SOLUFIMMO
Représentant permanent FONCIA GROUPE	FONCIA EFIMO
Représentant permanent FONCIA GROUPE	A.G.I.M.

Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années

Président du Conseil de Surveillance	CITRA
Président	ACOS CONSEIL

**Michelle PEDEL**

## Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2007

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

## Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2007

Président Directeur général	FONCIA
Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur général	CABINET DOCHER
Administrateur	FONCIA CARRERE TIXADOR
Administrateur	ATLAS AQUITAINE
Administrateur	INITIA
Administrateur	INGENIERIE CONSEIL ET ASSISTANCE - I.C.A.
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	FONCIA LIMOUZY
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA GESTION IMMOBILIERE - IDF
Représentant permanent de FONCIA	SOCIETE D'ETUDES TECHNIQUES DU BATIMENT - S.E.T.B.
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA BRETTE
Représentant permanent de FONCIA	SOGESTIM - SOCIETE DE GESTION D'IMMEUBLES
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
Représentant permanent de FONCIA	AGENCE IMMOBILIERE TIMBAL
Représentant permanent de FONCIA	FONCIA BROSOLETTTE

**François LEPICARD**

## Mandats sociaux dans le groupe au 31 décembre 2007

Administrateur	TERREÏS
Gérant	TERREÏS INVEST

## Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2007

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

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

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

**Jacques SOYER**

Mandat social dans le groupe au 31 décembre 2007
--

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

Mandats sociaux hors groupe au 31 décembre 2007
---

Néant
-------

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

Article 222-8 du règlement général de l'AMF

	SOFIDEEC BAKER TILLY				REVISION CONSEIL AUDIT			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Audit</b>								
⇒ Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ○ Emetteur <sup>1</sup> ○ filiales intégrées globalement	21.300	59.520	100 %	100 %	30.700	48.000	100 %	100 %
⇒ Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
<i>Sous-total</i>	21.300	59.520	100 %	100 %	30.700	48.000	100 %	100 %
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
⇒ Juridique, fiscal, social								
⇒ Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>								
<b>TOTAL</b>	21.300	59.520	100 %	100 %	30.700	48.000	100 %	100 %

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

## V. DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.

établi conformément aux dispositions de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

Thème	Date de Publication	Support
Chiffre d'affaires 2006	14.02.2007	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires 2006	14.02.2007	BALO
Résultats 2006	14.03.2007	Communiqué de presse
Avis de réunion	09.04.2007	BALO
Comptes annuels et consolidés 2006	27.04.2007	BALO
Avis de convocation	30.04.2007	BALO
Avis de convocation	30.04.2007	Le Quotidien Juridique
Rapport financier annuel	30.04.2007	Communiqué de presse
Communiqué de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée Générale	30.04.2007	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007	09.05.2007	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 1 <sup>er</sup> trimestre 2007	14.05.2007	BALO
Approbation sans modification des comptes	30.05.2007	BALO
Publication des droits de vote	30.05.2007	BALO
Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2007	24.07.2007	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2007	01.08.2007	BALO
Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2007	31.08.2007	Communiqué de presse
Mise à disposition du rapport financier semestriel	25.09.2007	Communiqué de presse
Comptes semestriels	08.10.2007	BALO
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2007	06.11.2007	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2007	12.11.2007	BALO
Chiffre d'affaires 2007	30.01.2008	Communiqué de presse
Chiffre d'affaires 2007	11.02.2008	BALO
Résultats 2007	13.03.2008	Communiqué de presse
Avis de réunion	04.04.2008	BALO

## **VI. 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.

**Jacky LORENZETTI**  
**Président du Conseil d'Administration**