



**Société Anonyme au capital de 23.615.079 €  
Siège Social : 3, rue de Londres  
75009 Paris**

**431 413 673 R.C.S. PARIS**

**\*\*\*  
RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2008**

**\*\*\***

## Sommaire

TITRE I. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2008.....	3
<i>I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</i> .....	3
<i>II. BILAN CONSOLIDE</i> .....	4
<i>III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE</i> .....	5
<i>IV. TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES</i> .....	6
<i>V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES</i> .....	6
<i>I. Principes généraux de consolidation</i> .....	6
<i>A. Événements particuliers de l'exercice</i> .....	6
<i>B. Principes d'établissement des comptes</i> .....	6
<i>C. Périmètre</i> .....	7
<i>D. Date de clôture des comptes</i> .....	7
<i>E. Retraitements de consolidation</i> .....	7
<i>II. Principales méthodes comptables du Groupe</i> .....	8
<i>A. Patrimoine immobilier</i> .....	8
<i>B. Amortissements</i> .....	9
<i>C. Revenus et créances d'exploitation</i> .....	10
<i>D. Trésorerie et équivalents</i> .....	10
<i>E. Actif net réévalué</i> .....	10
<i>F. Résultat par action</i> .....	10
<i>G. Impôt sur les bénéfices</i> .....	10
<i>H. Provisions</i> .....	11
<i>I. Emprunts bancaires et instruments financiers</i> .....	11
<i>J. Définition de l'activité courante du groupe</i> .....	11
<i>III. Informations sectorielles</i> .....	11
<i>IV. Notes au compte de résultat consolidé</i> .....	12
<i>V. Notes au bilan consolidé</i> .....	13
<i>VI. Événements postérieurs au 30 juin 2008</i> .....	15
<i>VII. Rémunération des dirigeants</i> .....	16
<i>VIII. Rapprochement du résultat des comptes sociaux et des comptes consolidés</i> .....	16
TITRE II. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE.....	17
TITRE III. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	20
TITRE IV. DECLARATION DES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	21

## Titre I. Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2008

### **I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

	Notes	30/06/2008	30/06/2007 retraité	30/06/2007 réalisé
Loyers des immeubles de placement	1	4 083 324	3 372 941	3 372 941
Loyers des immeubles destinés à la vente	1	157 981	113 533	113 533
<b>Total des loyers</b>		<b>4 241 305</b>	<b>3 486 474</b>	<b>3 486 474</b>
Charges locatives refacturées		169 669	155 775	155 775
- Charges locatives réelles	2	-229 571	-197 213	-197 213
<b>Charges locatives supportées</b>		<b>-59 902</b>	<b>-41 438</b>	<b>-41 438</b>
Marge brute sur cessions immobilières		11 072	19 329	19 329
Autres produits et charges d'exploitation		11 351		
<b>Total des produits nets d'activité</b>		<b>4 203 826</b>	<b>3 464 365</b>	<b>3 464 365</b>
Honoraires de gérance		-70 589	-95 672	-95 672
Charges de personnel nettes de refacturation	3	-44 970	-25 733	-25 733
Charges externes	4	-343 622	-150 329	-150 329
Impôts et taxes		-11 392		
Dotations aux amortissements		-1 415 608	-1 159 013	-965 263
Dotations nettes aux provisions		-11 072		
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>2 306 573</b>	<b>2 033 619</b>	<b>2 227 368</b>
Autres produits et charges opérationnels		-55 961	-25 121	-25 121
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>2 250 612</b>	<b>2 008 498</b>	<b>2 202 247</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		287 697	682 396	682 396
Coût de l'endettement financier brut		-1 147 925	-1 213 684	-1 213 684
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>		<b>-860 228</b>	<b>-531 288</b>	<b>-531 288</b>
Charge d'impôt	5	36 231	-8 764	-8 764
<b>Résultat net</b>		<b>1 426 615</b>	<b>1 468 446</b>	<b>1 662 195</b>
Part du groupe		1 424 639	1 467 478	1 661 100
Intérêts minoritaires		1 976	968	1 094
<b>Résultat net par action</b>	6	<b>0,181</b>	<b>0,186</b>	<b>0,211</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	6	<b>0,181</b>	<b>0,186</b>	<b>0,211</b>

Les comptes 2007 retraités intègrent l'amortissement sur 6 mois de l'écart d'acquisition qui n'a été affecté qu'au cours du second semestre 2007.

**II. BILAN CONSOLIDÉ**

<b>ACTIF</b>	Notes	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Actifs non courants :</b>			
Immeubles de placement	7 et 8	103 335 627	101 521 613
Immeubles destinés à la vente	7	8 577 200	8 777 248
Immobilisations corporelles		158 963	33 326
Autres actifs non courants	9	31 194	27 107
Actifs d'impôts non courants		76 182	38 804
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>112 179 166</b>	<b>110 398 098</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Clients et comptes rattachés		132 287	392 737
Autres actifs courants	10	2 363 470	1 424 527
Actif d'impôt courant			34 756
Actifs financiers à la juste valeur		6 142 280	14 303 114
Trésorerie et équivalent de trésorerie		4 932 632	558 864
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>13 570 669</b>	<b>16 713 998</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>125 749 835</b>	<b>127 112 096</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital émis	11	23 615 079	23 615 079
Primes		36 524 632	36 524 632
Autres réserves		12 378 912	10 754 397
Titres en auto-contrôle		-206 981	-29 625
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>1 424 639</b>	<b>3 194 834</b>
Intérêts minoritaires		295 976	
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>74 032 257</b>	<b>74 059 317</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Emprunts et dettes financières à long terme	12	44 282 947	45 204 465
Impôt de sortie (part à long terme)	13	1 168 568	1 168 517
Provisions à long terme		19 519	30 591
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>45 471 034</b>	<b>46 403 573</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Fournisseurs et comptes rattachés		1 639 089	1 844 906
Dépôts reçus	14	1 827 489	1 778 624
Emprunts à court terme	12	2 020 083	2 095 593
Impôt de sortie (part à court terme)	13	584 258	584 258
Autres passifs courants	15	175 625	345 825
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>6 246 544</b>	<b>6 649 206</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>125 749 835</b>	<b>127 112 096</b>

### III. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

	30/06/2008	31/12/2007
Résultat net consolidé	1 426 615	3 194 834
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 404 537	2 525 081
- Reprise des écarts d'acquisition négatifs en résultat		-425 154
-/+ Plus et moins-values de cession	11 072	15 373
- Dividendes	-28	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>2 842 196</b>	<b>5 310 134</b>
+ Coût de l'endettement financier net	883 097	1 822 707
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-36 231	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>3 689 062</b>	<b>7 132 841</b>
- Impôts versés	-1 150	-23 274
+/- Variation du B.F.R. lié à l'activité	-1 014 112	-1 743 317
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D)</b>	<b>2 673 800</b>	<b>5 366 250</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement	-2 408 426	-8 176 031
- Décaissements liés aux acquisitions d'immeubles de placement destinés à la vente	-59 697	-5 968 371
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-441 000	
+ Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement		165 546
+ Encaissements liés aux cessions d'immeubles de placement destinés à la vente	30 000	150 000
+ Variation des prêts et avances consentis	-4 087	
+/- Incidence des variations de périmètre	1 244	-3 689 881
+/- Dividendes reçus	28	
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>-2 881 938</b>	<b>-17 518 737</b>
<b>+ Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :</b>		
-/+ Achats et ventes d'actions propres	-177 356	-29 625
<b>- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :</b>		
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 570 312	-1 574 339
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		120 702
- Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	-945 367	-1 907 766
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)	-885 893	-1 961 610
+/- Autres flux liés aux opérations de financement (1)		27 826 072
<b>= FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement (F)</b>	<b>-3 578 928</b>	<b>22 473 434</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F)</b>	<b>-3 787 066</b>	<b>10 320 947</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE (I)</b>	<b>14 861 978</b>	<b>4 541 031</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE (J)</b>	<b>11 074 912</b>	<b>14 861 978</b>
<i>(1) dont en 2007, remboursement de créance Foncia lié à la gestion de trésorerie 27 830 000 euros</i>		
	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Valeurs mobilières de placement	6 142 280	14 303 114
Liquidités	4 932 632	558 864
<b>TRESORERIE</b>	<b>11 074 912</b>	<b>14 861 978</b>

#### IV. TABLEAU DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

	Capital	Primes	Titres auto contrôle	Réserves et résultat	Part du groupe	Intérêts hors groupe	TOTAL
<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
Dividendes				-1 574 339	-1 574 339		-1 574 339
<b>Résultat net de l'exercice</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>
Dividendes				-1 570 312	-1 570 312	-2	-1 570 314
Titres en auto contrôle			-177 356		-177 356		-177 356
Autres				-7	-7		-7
<b>Résultat net de la période</b>				<b>1 424 639</b>	<b>1 424 639</b>	<b>1 976</b>	<b>1 426 615</b>
Variations de périmètre						294 002	294 002
<b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>	<b>23 615 079</b>	<b>36 524 632</b>	<b>-206 981</b>	<b>13 803 551</b>	<b>73 736 281</b>	<b>295 976</b>	<b>74 032 257</b>

#### V. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

La société a établi un compte de résultat consolidé 30 juin 2007 retraité.

Le retraitement opéré a consisté à amortir à compter du 1er janvier 2007 l'écart d'acquisition affecté au cours du second semestre 2007. L'impact s'élève à 193 750 euros.

#### I. Principes généraux de consolidation

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, la société TERREÏS INVEST a opté pour le régime SIIC. Cette option conduit à constater un impôt de sortie (ou Exit Tax) calculé sur la base de la réévaluation des titres au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et comptabilisé en dette d'impôt pour un montant de 1 150 euros. La société TERREÏS avait opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

##### 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 30 juin 2008. Il comprend les normes approuvées par l'International Accounting Standards Board (IASB), c'est-à-dire, les normes IFRS, les normes comptables internationales (IAS) et les interprétations émanant de l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou de l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC).

## C. Périmètre

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

Le périmètre au 30 juin 2008 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 à 15 av. Lebrun	29-sept.-06	3 rue de Londres – Paris	451 895 940	100,00%
SCI 3 BM	30-sept.-07	3 rue de Londres – Paris	488 799 032	100,00%
SCI 6 rue de Chabannes	30-sept.-07	3 rue de Londres – Paris	322 452 483	100,00%
SCI Le Foch	30-sept.-07	3 rue de Londres – Paris	381 898 170	100,00%
SCI La Palmeraie	30-sept.-07	3 rue de Londres – Paris	428 970 712	100,00%
EURL TERREÏS INVEST	18-déc.-07	3 rue de Londres – Paris	501 560 023	100,00%
SCI DUPATY	27-févr.-08	13 rue de la Barbotière - Saint Vivien	318 734 324	60,00%

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

Les Sociétés Civiles Immobilières ont toutes une activité de location d'immeubles. La société TERREÏS VALORISATION (SAS) a une activité de marchand de biens.

## D. Date de clôture des comptes

Toutes les sociétés clôturent leurs comptes au 31 décembre. Pour la situation semestrielle, les sociétés ont arrêté une situation au 30 juin 2008. 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 la situation au 30 juin 2008.

## E. Retraitements de consolidation

### *Retraitement d'homogénéisation des comptes des filiales consolidées*

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

### *Opérations réciproques*

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

### *Écarts d'acquisition*

La différence constatée entre le coût d'acquisition des titres d'une société consolidée (incluant tous les coûts directement rattachables à l'acquisition) et la part acquise dans ses capitaux propres, retraités selon les principes du groupe à la date d'entrée dans le périmètre de consolidation, est affectée à la valorisation des actifs corporels. La valeur des écarts d'acquisition éventuels est analysée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur actuelle est inférieure à leur valeur nette comptable.

Dans un délai de douze mois, ces écarts d'acquisition peuvent faire l'objet d'une affectation compte tenu de la juste valeur des actifs et passifs des entreprises concernés à la date d'entrée dans le périmètre.

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

#### ***Coût d'entrée des immeubles***

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

#### ***Travaux***

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

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

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

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

#### ***Composants des immeubles***

Les composants suivants sont distingués :

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

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

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

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

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

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

### **Frais d'acquisition**

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

### **Recours à des estimations**

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

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

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

Cette évaluation peut conduire à la constatation de dépréciation.

Pour la situation semestrielle, aucune évaluation des actifs immobiliers n'a été faite par un expert indépendant.

### **Remarque sur les actifs immobiliers acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007**

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

## **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 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, soit lors de la réévaluation réalisée au 31 décembre 2006 pour les immeubles et parts de SCI existants à cette date. Les dotations aux amortissements sont calculées selon les modalités précisées ci-après :

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

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

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

### ***Impôt de sortie :***

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

## 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 30 juin 2008, le groupe compte deux salariés. 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. 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.

Compte tenu du fait que le groupe n'est constitué que d'un seul secteur activité, cette information sectorielle semble peu pertinente.

Cependant, il est possible de ventiler les loyers issus de la gestion du patrimoine immobilier du groupe TERREÏS, de la manière suivante :

- **Par nature** :

	Bureaux	Commerces	Mixte	Autres	Total
Loyers (k€)	2 150	680	1 322	89	<b>4 241</b>
En pourcentage	51%	16%	31%	2%	<b>100%</b>

-

- *Par zone géographique :*

	Paris	Région parisienne	Province	Étranger	Total
Loyers (k€)	815	1 751	1 640	35	<b>4 241</b>
En pourcentage	19%	41%	39%	1%	<b>100%</b>

#### IV. Notes au compte de résultat consolidé

##### Note 1. Revenus locatifs (norme IAS 18)

Les revenus locatifs correspondent aux seuls loyers quittancés aux locataires.

##### Note 2. Charges locatives facturées et charges locatives supportées

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

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

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

Au 30 juin 2008, la société TERREÏS emploie deux salariés.

##### Note 4. Charges externes

Ce compte regroupe :

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

##### Note 5. Impôt sur les sociétés

	30/06/2008	30/06/2007 réalisé
Impôts exigibles		-8 764
Impôts différés	36 231	
<b>Total</b>	<b>36 231</b>	<b>-8 764</b>

##### Note 6. Résultat net par action

en €	30/06/2008	30/06/2007 retraité	30/06/2007 réalisé
Résultat net consolidé part du Groupe	1 424 639	1 467 478	1 661 100
Nombre moyen d'actions en circulation	7 871 693	7 871 693	7 871 693
Résultat net par action	0,181	0,186	0,211

## V. Notes au bilan consolidé

### Note 7. Immeubles de placement et immeubles destinés à la vente

#### Tableau de variation des immobilisations et amortissements :

(€)	31/12/2007	Virement	Entrées de périmètre	Acquisitions	Réévaluation	Cessions	30/06/2008
Immeubles de placement	104 074 143		728 111	2 500 798			107 303 052
Immeubles destinés à la vente	8 777 249			59 697		-259 746	8 577 200
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>112 851 392</b>		<b>728 111</b>	<b>2 560 495</b>		<b>-259 746</b>	<b>115 880 252</b>
	31/12/2007	Apports		Dotation		Reprise	30/06/2008
Amortissement des immeubles	-2 552 531			-1 414 894			-3 967 425
<b>Total amortissements</b>	<b>-2 552 531</b>			<b>-1 414 894</b>			<b>-3 967 425</b>
<b>Total valeurs nettes</b>	<b>110 298 861</b>						<b>111 912 827</b>

### Note 8. Valeur de réalisation des immeubles de placement

(€)	Valeur de réalisation 30/06/08	Valeur en consolidation 30/06/08	Ecart au 30/06/08	Valeur de réalisation 31/12/07	Valeur en consolidation 31/12/07	Ecart au 31/12/07
	B	A	A-B	B	A	A-B
SA TERREÏS	59 302 910	50 366 488	8 936 422	58 210 000	49 273 578	8 936 422
SCI Fessard	327 000	276 118	50 882	327 000	276 118	50 882
SCI Damrémont	5 400 000	4 836 081	563 919	5 400 000	4 836 081	563 919
SCI St Honoré	2 715 000	1 884 665	830 335	2 715 000	1 884 665	830 335
SCI Louis Philippe	2 730 000	2 532 182	197 818	2 730 000	2 532 182	197 818
SCI Taitbout	881 000	741 930	139 070	881 000	741 930	139 070
SCI Lebrun	38 600 000	36 759 713	1 840 287	38 600 000	36 759 713	1 840 287
SCI 3 BM	206 000	203 236	2 764	206 000	203 236	2 764
SCI Chabannes	368 000	362 373	5 627	368 000	362 373	5 627
SCI Foch	4 285 000	4 153 997	131 003	4 285 000	4 153 997	131 003
SCI La Palmeraie	505 000	497 740	7 260	505 000	497 740	7 260
SCI Dupaty	728 111	721 104	7 007			
<b>Total</b>	<b>116 048 021</b>	<b>103 335 627</b>	<b>12 712 394</b>	<b>114 227 000</b>	<b>101 521 613</b>	<b>12 705 387</b>

Les valeurs de réalisation au 30 juin 2008 correspondent :

- Pour les biens acquis avant le 31 décembre 2007 : à la valeur d'expertise au 31 décembre 2007,
- Pour les biens acquis après le 31 décembre 2007 : à la valeur à la date d'acquisition.

#### Note 9. Autres actifs non courants

	30/06/2008	31/12/2007
Dépôts versés	31 194	27 107

#### Note 10. Autres actifs courants

	30/06/2008	31/12/2007
TVA	398 996	340 219
Charges constatées d'avance	23 691	33 367
Autres comptes débiteurs (1)	1 940 783	1 050 941
<b>Total</b>	<b>2 363 470</b>	<b>1 424 527</b>

(1) dont acomptes pour acquisitions sous promesse = 1 251 960 euros.

#### Note 11. 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
29/09/2006	Division de la valeur nominale des actions	1 000 000
	Augmentation de capital : apports SCI et immeubles	2 632 861
	Augmentation de capital : intro en bourse	1 423 517
22/12/2006	Conversion des ORA	2 815 315
<b>30/06/2008</b>	<b>Nombre total d'actions en fin d'exercice</b>	<b>7 871 693</b>

Il n'y a eu aucune variation au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008.

Le capital social au 30 juin 2008 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 issu de ce contrat est de 23 871 au 30 juin 2008.

#### Note 12. Endettement net

<b>Emprunts à long terme</b>		<b>44 282 947</b>
Emprunts amortissables	19 382 947	
Emprunts in fine	24 900 000	
<b>Emprunts à court terme</b>		<b>2 020 083</b>
Emprunts amortissables	1 587 395	
Intérêts courus sur emprunts	432 688	
<b>Total des dettes financières</b>		<b>46 303 030</b>
<b>Trésorerie</b>		<b>11 074 912</b>
<b>Total dettes financières nettes de la trésorerie</b>		<b>35 228 118</b>

Tous les emprunts sont à taux fixe.

Capital restant dû au 30 juin 2008 :

<b>Emprunts par échéance</b>	<b>TOTAL</b>	<b>&lt; 1 an</b>	<b>1 à 5 ans</b>	<b>&gt; 5 ans</b>
Sur emprunts amortissables	20 970 342	1 587 395	8 944 503	10 438 446
Sur emprunts in fine	24 900 000			24 900 000
<b>TOTAL</b>	<b>45 870 342</b>	<b>1 587 395</b>	<b>8 944 503</b>	<b>35 338 446</b>

#### **Note 13. Impôt de sortie (« Exit Tax »)**

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

En conséquence, l'imposition des plus-values latentes réalisée dans le cadre de l'option pour le régime SIIC a donné lieu au 1<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. Au 30 juin 2008, il reste trois échéances à verser soit un solde à payer de 1 752 826 euros.

#### **Note 14. Dépôts reçus**

Les dépôts de garantie reçus des locataires s'élèvent au 30 juin 2008 à 1 827 489 euros contre 1 778 624 euros au 31 décembre 2007.

#### **Note 15. Autres passifs courants**

	<b>30/06/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Dettes sociales	3 655	17 105
Impôt sur les sociétés		8 409
TVA	100 621	204 897
Etat - charges à payer	25 242	33 512
Autres dettes	46 107	81 902
<b>Total</b>	<b>175 625</b>	<b>345 825</b>

#### **Note 16. Engagements hors bilan**

##### **Hypothèques sur le patrimoine immobilier :**

Le capital restant dû au 30 juin 2008 à raison des emprunts ayant financé les acquisitions de biens immobiliers antérieures au 1<sup>er</sup> juillet 2006 s'élève à la somme de 45 870 342 euros. Ces emprunts sont garantis par un « privilège de prêteur » ou par des hypothèques.

#### **VI. Evènements postérieurs au 30 juin 2008**

Aucun évènement majeur n'est intervenu depuis le 30 juin 2008 qui pourrait affecter de façon significative les comptes publiés.

## VII. Rémunération des dirigeants

Les dirigeants de la société TERREÏS n'ont perçu aucune rémunération directe au cours de l'exercice. Cependant, il existe des conventions au sein du groupe rémunérant ces prestations.

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

	30/06/2008	30/06/2007
<b>Résultat comptes sociaux :</b>		
Terreïs	838 544	1 010 945
Terreïs Valorisation	-90 190	17 528
Terreïs Invest	-1 029	0
SCI	985 083	700 454
<b>Total</b>	<b>1 732 408</b>	<b>1 728 927</b>
<b>Retraitement comptes consolidés :</b>		
Amortissements écarts et frais d'acquisition	-321 770	-26 772
Neutralisation quote part SCI Damrémont		-39 960
Neutralisation amortissements dérogatoires	5 322	
Neutralisation des cessions internes	-20 130	
Retraitement résultat 1ere période SCI	-5 446	
Impôt différé	37 381	
Exit Tax	-1 150	
<b>Total</b>	<b>-305 793</b>	<b>-66 732</b>
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>1 426 615</b>	<b>1 662 195</b>

## Titre II. Rapport semestriel d'activité

### **I. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS AU COURS DU SEMESTRE**

L'environnement conjoncturel immobilier s'est progressivement dégradé au cours du semestre en France. A l'incertitude sur l'évolution de la croissance économique sont venus s'ajouter la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi de prêts de la part des établissements financiers. Dans ce contexte, TERREÏS a poursuivi la gestion et le développement de son patrimoine immobilier dans la continuité de la stratégie mise en œuvre depuis sa création.

La société a ainsi intégré dans son patrimoine 7 nouveaux actifs pour un investissement cumulé de 2,9M€ dont les loyers attendus devraient permettre d'extérioriser un rendement net de 7,9% en année pleine. Ces actifs se composent des éléments suivants :

Localisation	Nature	Investissement (K€)		Loyer attendu (K€)	Rendement
		par Terreïs	par Terreïs Valorisation		
Albertville Chemin de la Fonderie	Achat	904		90	10,0%
Chatillon 26 av de Paris	Achat	421		43	10,1%
Clermont-Ferrand 28 av des Etats-Unis	Travaux	419		31	7,3%
Perros Guirec 22 rue du Mal Leclercq	Achat	267		27	10,0%
La Rochelle 13 rue Dupaty (*)	Parts SCI	441		19	4,3%
Vienne 51 cours Romestang (*)	Achat	427		19	4,4%
Nîmes rue de la Couronne	Travaux	12			
Lannion	Cession		-30		
<b>Total investissements S1 2008</b>		<b>2 890</b>	<b>-30</b>	<b>228</b>	<b>7,9%</b>

(\*) loyers en cours de renégociation

En outre, à fin juin, TERREÏS avait en cours 8 promesses d'achat pour un engagement global de 8M€ dont 3,6M€ destinés à intégrer le patrimoine de la société. Ces seules opérations devraient générer près de 290k€ de loyers en année pleine.

L'ensemble de ces acquisitions ont été financées par utilisation de la trésorerie disponible, sans recours à de nouveaux emprunts. La dette financière brute est de 46,3 M€ à fin juin 2008, en baisse de 1M€ depuis fin 2007, du fait des remboursements des échéances d'emprunt. Le coût moyen de la dette, pour l'essentiel à taux fixe, ressort à 4,79%, stable par rapport à l'an dernier. L'endettement net de TERREÏS, qui s'élève à 35,2 M€ représente 28,3% du patrimoine réévalué du groupe (sur la base des expertises réalisées au 31 décembre 2007 augmentées des acquisitions du semestre à leur prix de revient). Pour mémoire, TERREÏS ne procède à une réévaluation de son patrimoine qu'une fois par an en fin d'année.

Il n'a pas été constaté de modification dans l'identification des risques listés dans le document de référence relatif à l'exercice 2007.

Enfin, le premier semestre a vu le contrat cadre avec Foncia modifié. Les prestations comptables et financières sont désormais assurées par la SEIP, maison-mère de TERREÏS, pour un montant de 83 k€ par an. A l'inverse, Foncia ne perçoit plus que 2% des loyers pour les biens qui lui sont loués et entre 2 et 5% pour ceux loués à des locataires autres que Foncia.

## II. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 2 septembre pour arrêter les comptes semestriels de TERREÏS. Les résultats consolidés de la période sont les suivants :

(k€)	2008	2007	2007	Variations	
	S1	S2	S1	S1 08 / S2 07	S1 08 / S1 07
Loyers	4 241	3 831	3 486	+10,7%	+21,7%
Charges d'exploitation	-508	-481	-294		
Amortissements et provisions	-1 427	-946	-1 159		
Résultat opérationnel courant	2 307	2 404	2 034	-4,1%	+13,4%
Résultat exceptionnel	-56	-24	-25		
Résultat opérationnel	2 251	2 381	2 008	-5,5%	+12,1%
Résultat financier	-860	-679	-531		
Impôts	36	24	-9		
Résultat net part du groupe	1 425	1 726	1 468	-17,5%	-3,0%
Capacité d'autofinancement	2 842	2 617	2 647		
<b>CAF par action</b>	<b>0,36 €</b>	<b>0,33 €</b>	<b>0,34 €</b>	<b>+8,6%</b>	<b>+7,4%</b>

Les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2007 ont été retraités en intégrant l'amortissement sur 6 mois de l'écart d'acquisition, dont l'affectation n'avait été décidée qu'au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2007.

Les revenus locatifs de TERREÏS pour le 1<sup>er</sup> semestre 2008 s'établissent à 4 241 milliers d'euros, à comparer à 3 486 milliers d'euros sur la même période de 2007. Sur cette progression de 22%, les acquisitions réalisées sur les 12 derniers mois contribuent à hauteur de 75%, et les indexations et renégociations des baux à hauteur de 25%.

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 3 733 milliers d'euros et le résultat opérationnel courant à 2 307 milliers d'euros, en hausse respectivement de 17% et de 13% par rapport aux comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2007 retraités. La moindre progression du résultat d'exploitation s'explique par le poids plus important des amortissements liés à l'accroissement du patrimoine.

Le résultat net part du groupe s'établit à 1 425 milliers d'euros, en retrait de 3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007. Outre l'effet des amortissements, on retrouve dans cette évolution l'effet mécanique de la diminution des produits financiers liée à l'utilisation de la trésorerie disponible pour les investissements réalisés.

La capacité d'autofinancement atteint 2 842 milliers d'euros sur les six premiers mois de l'année, en progression de 7,4% par rapport à la même période de l'an dernier.

## III. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

Fin juillet, TERREÏS a saisi une opportunité en signant une promesse d'achat de trois immeubles d'une surface totale de 6 200 m<sup>2</sup> situés Cité Paradis à Paris (X<sup>ème</sup> Arrondissement) pour un engagement de 23,5 millions d'euros. Sur la base des seuls loyers quittancés, le rendement de l'opération est de 7,0%. TERREÏS rappelle que les conditions suspensives de cette opération n'étant pas encore levées, elle n'aura d'impact que sur les comptes du second semestre. La signature définitive de cette acquisition est prévue fin septembre.

#### **IV. PERSPECTIVES**

L'acquisition des immeubles de la Cité Paradis sera financée aux 2/3 par un emprunt bancaire. Une fois cette opération finalisée, le ratio « loan to value/patrimoine réévalué » devrait atteindre 43%.

Ce chiffre n'intègre pas les cessions en cours du stock détenu par TERREÏS Valorisation. A fin août 2008, les 2/3 du stock de lots sont sous promesse, à des prix supérieurs à leur coût d'achat. Après prise en compte de ces différents mouvements sur le patrimoine du groupe, TERREÏS disposera encore d'une marge de manœuvre financière pour saisir d'autres opportunités d'investissements.

Dans ce contexte, outre la croissance à deux chiffres des revenus locatifs, l'intégration dans le patrimoine de TERREÏS de tous les projets identifiés devrait permettre de dégager des cash-flows en progression de 10% sur l'ensemble de l'année 2008.

Sur la base de ces résultats, de la solidité financière du groupe et des perspectives offertes par ces nouvelles acquisitions, le conseil d'administration de TERREÏS a décidé de verser un acompte sur dividende de 0,21 euro par action, en progression de 5% par rapport à celui distribué l'an dernier. Il sera versé le 20 novembre prochain.

### **Titre III. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société TERREÏS relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I- CONCLUSION SUR LES COMPTES**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine, de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### **II- VERIFICATION SPECIFIQUE**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Paris, le 4 septembre 2008  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

#### **Titre IV. Déclaration des responsables du rapport financier semestriel**

Nous attestons qu'à notre connaissance les comptes semestriels consolidés sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'ensemble des entreprises comprise dans la consolidation et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice ainsi que des principales transactions entre parties liées.

**Jacky LORENZETTI**  
Président de TERREÏS

**Fabrice PAGET-DOMET**  
Directeur Général de TERREÏS