



**Société Anonyme au capital de 23.615.079 €**  
**Siège Social : 3, rue de Londres**  
**75009 Paris**  
**431 413 673 R.C.S. PARIS**

\*\*\*

**DOCUMENT DE REFERENCE 2007**

\*\*\*



**En application de son règlement général et notamment de l'article 212-13, l'Autorité des Marchés Financiers a enregistré le présent document de référence le 30 mai 2008 sous le numéro R.08062. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes ». Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.**

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1 - PERSONNES RESPONSABLES</b> .....	<b>7</b>
1.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	7
1.2. DECLARATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	7
<b>CHAPITRE 2 - CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b> .....	<b>8</b>
2.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES .....	8
2.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS.....	8
<b>CHAPITRE 3 - INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 4 - FACTEURS DE RISQUE</b> .....	<b>11</b>
4.1. RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	11
4.1.1. <i>Risques liés au marché</i> .....	11
a. La Société est exposée aux variations du marché immobilier.....	11
b. Risques liés à l'environnement économique.....	11
c. Risques liés au niveau des taux d'intérêt.....	11
4.1.2. <i>Risques liés à l'exploitation</i> .....	12
a. Risque de dépendance à l'égard de certains locataires.....	12
b. Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants.....	12
c. Risques liés à la réglementation des baux .....	12
d. Risques liés aux systèmes d'information.....	13
4.1.3. <i>Risques liés aux actifs</i> .....	13
a. Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société.....	13
b. Risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société.....	13
c. Risques liés à l'environnement concurrentiel.....	13
d. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs.....	14
e. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut.....	14
f. Risques liés à la réglementation applicable .....	14
g. Risques environnementaux et risques liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, installations classées).....	14
4.2. RISQUES LIES A LA SOCIETE .....	15
4.2.1. <i>Risques liés aux actions de la Société</i> .....	15
4.2.2. <i>Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe FONCIA</i> .....	15
4.2.3. <i>Risques de conflits d'intérêts avec le groupe FONCIA</i> .....	15
4.2.4. <i>Risques liés au niveau d'endettement de la Société</i> .....	15
a. Risque de taux.....	15
b. Risques liés à l'importance de ses fonds propres.....	15
c. Risques de liquidité .....	15
4.2.5. <i>Risques de change</i> .....	16
4.2.6. <i>Risques sur actions</i> .....	16
4.2.7. <i>Faits exceptionnels et litiges</i> .....	16
4.2.8. <i>Risque de dépendance opérationnelle à l'égard de SEIP</i> .....	16
4.3. GESTION DES RISQUES.....	16
<b>CHAPITRE 5 - INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR</b> .....	<b>17</b>
5.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	17
5.1.1. <i>Raison sociale de l'émetteur</i> .....	17
5.1.2. <i>Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur</i> .....	17
5.1.3. <i>Date de constitution et durée de vie de l'émetteur</i> .....	17
5.1.4. <i>Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable</i> .....	17
5.1.5. <i>Historique de la Société et opérations d'acquisition et d'apport</i> .....	17
a. Histoire et évolution de l'activité de la Société .....	17
b. Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société .....	17
c. Description des opérations d'acquisition de parts de Sociétés Civiles Immobilières.....	18

5.2. INVESTISSEMENTS .....	18
5.2.2. Principaux investissements de la Société en cours .....	18
5.2.3. Principaux investissements futurs de la Société.....	19
<b>CHAPITRE 6 - APERÇU DES ACTIVITES DE LA SOCIETE .....</b>	<b>20</b>
6.1. PRINCIPALES ACTIVITES .....	20
6.1.1. Objectifs poursuivis.....	20
6.1.2. Financement.....	21
6.1.3. Management.....	21
6.2. PRINCIPAUX MARCHES DE LA SOCIETE .....	21
6.2.1. Le marché des commerces de centre-ville <sup>(i)</sup> .....	21
6.2.2. Le marché des bureaux <sup>(ii)</sup> .....	21
6.2.3. Environnement concurrentiel.....	22
6.3. DESCRIPTION DU PATRIMOINE ET DE L' ACTIVITE .....	22
6.3.1. Description du patrimoine immobilier .....	22
6.3.2. Principaux locataires.....	30
6.3.3. Structure des baux et des loyers .....	30
a. Bail conclu avec FONCIA GROUPE .....	30
b. Baux conclus avec les filiales de FONCIA GROUPE.....	30
6.4. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES .....	30
6.4.1. Politique de couverture .....	30
a. Polices multirisques immeubles.....	30
b. Assurance responsabilité civile des mandataires sociaux .....	31
6.4.2. Information complémentaire concernant certains risques .....	31
<b>CHAPITRE 7 - ORGANIGRAMME.....</b>	<b>32</b>
<b>LA SOCIETE TERREÏS EST CONSOLIDEE DANS LES COMPTES DE LA SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS ET DE PARTICIPATIONS – SEIP.....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE 8 - PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS.....</b>	<b>33</b>
8.1. ACTIFS IMMOBILIERS .....	33
8.1.1. Immobilisations corporelles existantes.....	33
a. 11 à 15 avenue Lebrun à Antony (92) .....	33
b. 3 rue de Londres - 70 rue St Lazare à Paris (9ème).....	33
c. 90 rue Damrémont à Paris (18ème).....	33
8.1.2. Immobilisations corporelles planifiées .....	33
8.2. ENVIRONNEMENT .....	33
8.2.1. Réglementation relative à la santé .....	33
a. Amiante .....	33
b. Prévention du saturnisme .....	34
c. Prévention du risque de légionellose .....	34
8.2.2. Réglementation relative à la sécurité des personnes.....	34
8.2.3. Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement Termites.....	35
8.2.4. Réglementation relative à l'Etat des Risques Naturels et Technologiques .....	35
8.2.5. Réglementation relative au Diagnostic de Performance Energétique.....	35
8.2.6. Réglementation relative au Dossier de Diagnostic Technique .....	35
<b>CHAPITRE 9 - EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT.....</b>	<b>36</b>
9.1. EXAMEN DES COMPTES ANNUELS .....	36
9.1.1. Mode de présentation et méthodes d'évaluation .....	36
9.1.2. Présentation des comptes.....	36
9.2. EXAMEN DES COMPTES CONSOLIDES.....	36
9.2.1. Méthodes d'évaluation.....	36
9.2.2. Présentation des comptes.....	37
9.3. PRINCIPAUX FACTEURS AYANT UNE INFLUENCE SUR L' ACTIVITE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE .....	37
<b>CHAPITRE 10 - TRESORERIE ET CAPITAUX.....</b>	<b>39</b>

10.1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIETE .....	39
10.2. FLUX DE TRESORERIE .....	39
10.3. INFORMATION SUR LES CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DU FINANCEMENT.....	39
10.4. INFORMATIONS CONCERNANT TOUTE RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE L'EMETTEUR.....	39
10.5. INFORMATIONS CONCERNANT LES SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES QUI SERONT NECESSAIRES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS VISES AUX POINTS 5.2.3 ET 8.1 .....	39
<b>CHAPITRE 11 - RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE 12 - INFORMATIONS SUR LES TENDANCES .....</b>	<b>41</b>
12.1. PRINCIPALES TENDANCES.....	41
12.1.1. <i>Le marché immobilier en France.....</i>	<i>41</i>
12.1.2. <i>TERREÏS en 2008.....</i>	<i>41</i>
<i>TERREÏS bénéficiera en 2008 de la pleine contribution des acquisitions réalisées en 2007. Notamment, la Société a signé en fin d'année 2007 quatre promesses d'une valeur cumulée de 1,2 millions d'euros. En outre, TERREÏS va acquérir auprès de sa filiale TERREÏS VALORISATION 1,2 millions d'euros d'actifs pour des loyers annuels de 120 K€......</i>	<i>41</i>
<i>L'information financière trimestrielle du premier trimestre 2008 est intégralement reproduite à la section 20.5 « Date des dernières informations financières ».....</i>	<i>41</i>
12.2. REGIME FISCAL ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION VIS-A-VIS DES ACTIONNAIRES.....	41
<b>CHAPITRE 13 - PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICE .....</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE 14 - ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE .....</b>	<b>43</b>
14.1. ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DE LA DIRECTION .....	43
14.1.1. <i>Conseil d'administration.....</i>	<i>43</i>
14.1.2. <i>Autres membres de la Direction .....</i>	<i>43</i>
14.2. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE .....	43
<b>CHAPITRE 15 - REMUNERATION ET AVANTAGES .....</b>	<b>44</b>
15.1. REMUNERATION ET AVANTAGES EN NATURE DES ADMINISTRATEURS DE LA SOCIETE ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX .....	44
15.2. SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DU VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX, OU DE SES FILIALES	44
<b>CHAPITRE 16 - FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b>	<b>45</b>
16.1. ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE .....	45
16.1.1. <i>Conseil d'administration.....</i>	<i>45</i>
16.1.2. <i>Directeur général .....</i>	<i>45</i>
16.1.3. <i>Président et directeurs généraux délégués.....</i>	<i>45</i>
16.1.4. <i>Décisions importantes prises lors de la réunion du Conseil d'administration du 29 septembre 2006.....</i>	<i>45</i>
16.2. CONTRATS ENTRE LES ADMINISTRATEURS, OU SES FILIALES, ET LA SOCIETE .....	45
16.3. COMITES.....	45
16.3.1. <i>Comité d'investissement.....</i>	<i>45</i>
16.3.2. <i>Comité d'audit et de suivi des risques .....</i>	<i>45</i>
16.3.3. <i>Comité des nominations et des rémunérations .....</i>	<i>46</i>
16.4. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	46
16.4.1. <i>Conseil d'administration.....</i>	<i>47</i>
16.4.2. <i>Membre indépendant .....</i>	<i>47</i>
16.4.3. <i>Comités spécialisés .....</i>	<i>48</i>
<b>CHAPITRE 17 - SALARIES .....</b>	<b>49</b>
17.1. RESSOURCES HUMAINES .....	49
17.2. PARTICIPATIONS ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DETENUES PAR LES ADMINISTRATEURS ET AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX.....	49

17.3. ACCORDS DE PARTICIPATION ET OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS DETENUES PAR LES SALARIES DE LA SOCIETE.....	49
17.3.1. Accords de participation .....	49
17.3.2. Options de souscription d'actions – Actions gratuites.....	49
<b>CHAPITRE 18 - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....</b>	<b>50</b>
18.1. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....	50
18.2. DROIT DE VOTE DES ACTIONNAIRES .....	50
18.3. DECLARATION RELATIVE AU CONTROLE DE LA SOCIETE PAR L' ACTIONNAIRE MAJORITAIRE .....	50
18.3.1. Représentation au sein du Conseil d'administration .....	50
18.3.2. Nomination d'administrateurs indépendants.....	50
<b>CHAPITRE 19 - OPERATIONS AVEC DES APPARENTES .....</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE 20 - INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>52</b>
20.1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES .....	52
20.2. COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA .....	59
20.3. ETATS FINANCIERS ANNUELS CONSOLIDES .....	59
20.4. VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES .....	71
20.4.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 .....	71
20.5. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES .....	73
20.6. INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES .....	73
20.7. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	74
20.8. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....	74
20.9. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE .....	74
<b>CHAPITRE 21 - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>75</b>
21.1. DESCRIPTION DU REGIME APPLICABLE AUX SOCIETES D' INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES (SIIC) .....	75
21.2. CAPITAL SOCIAL .....	75
21.2.1. Capital social.....	75
21.2.2. Titres non représentatifs de capital.....	75
21.2.3. Acquisition par la Société de ses propres actions .....	75
21.2.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription.....	76
21.2.5. Capital autorisé et non émis .....	76
21.2.6. Option ou accord portant sur le capital de la Société ou de ses filiales .....	77
21.2.7. Modification du capital social de TERREIS .....	78
a. Evolution du capital social de la Société depuis sa constitution.....	78
b. Nantissements, garanties et sûretés .....	78
21.3. ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....	79
21.3.1. Objet social.....	79
21.3.2. Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance.....	79
a. Composition du Conseil .....	79
b. Organisation du Conseil .....	79
c. Délibérations du Conseil.....	79
d. Pouvoirs du Conseil d'administration .....	79
e. Direction générale.....	80
f. Directeurs Généraux Délégués .....	80
g. Rémunération des dirigeants.....	81
h. Cumul des mandats .....	81
21.3.4. Modification des droits des actionnaires .....	81
21.3.5. Assemblées générales .....	81
a. Convocation .....	81
b. Ordre du jour.....	81
c. Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires.....	81
d. Accès aux Assemblées - Pouvoirs.....	81

e. Feuille de présence - Bureaux - Procès-verbaux.....	82
f. Quorum - Vote .....	82
g. Assemblée Générale Ordinaire.....	82
h. Assemblée Générale Extraordinaire.....	82
21.3.6. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle.....	83
21.3.7. Franchissements de seuils légaux .....	83
21.3.8. Stipulations particulières régissant les modifications du capital social.....	83
21.3.9. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes.....	83
<b>CHAPITRE 22 - CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>85</b>
22.1. CONTRATS DE PRET.....	85
22.2. CONTRATS DE BAIL AVEC FONCIA GROUPE ET SES FILIALES .....	85
22.3. CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES AVEC FONCIA S.A. ....	85
22.3.1. Convention exécutée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.....	85
a. Nature des missions .....	85
b. Rémunération des missions .....	86
22.3.2. Avenant à la convention de prestations de services.....	86
a. Rémunération des prestations.....	86
b. Durée et résiliation de la convention.....	86
<b>CHAPITRE 23 - INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS .....</b>	<b>87</b>
<b>CHAPITRE 24 - DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>88</b>
<b>CHAPITRE 25 - INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....</b>	<b>89</b>
<b>ANNEXE 1 - RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007 .....</b>	<b>90</b>
ARTICLE 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	96
ARTICLE 22 - ASSEMBLEES GENERALES .....	96
<b>ANNEXE – MANDATS SOCIAUX .....</b>	<b>99</b>
<b>ANNEXE 2 - RAPPORT DU PRESIDENT PREVU PAR L'ARTICLE L.225-68 DU CODE DE COMMERCE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007 .....</b>	<b>104</b>
<b>ANNEXE 3 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE TERREÏS, POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE .....</b>	<b>106</b>
<b>ANNEXE 4 - RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>107</b>
<b>ANNEXE 5 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RESEAU .....</b>	<b>109</b>
<b>ANNEXE 6 - DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL .....</b>	<b>110</b>

## **Chapitre 1 - Personnes responsables**

### **1.1. Responsable du document de référence**

Monsieur Jacky LORENZETTI, Président du Conseil d'Administration de TERREÏS (ci-après la « Société » ou « TERREÏS »).

### **1.2. Déclaration de la personne responsable du document de référence**

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant en annexe 1 du présent document, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant à la section 20.4 du présent document ».

Jacky LORENZETTI  
Président du Conseil d'Administration

## **Chapitre 2 - Contrôleurs légaux des comptes**

### **2.1. Commissaires aux comptes titulaires**

#### **REVISION CONSEIL AUDIT**

Représentée par Hélène LEROY  
4, rue Brunel  
75017 PARIS

Date de nomination : 29 septembre 2006

Expiration du mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

#### **SOFIDEEC BAKER TILLY**

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

Date de nomination : 17 avril 2000

Expiration du mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

### **2.2. Commissaires aux comptes suppléants**

#### **Jérôme MORIN**

1, rue du Printemps  
75017 PARIS

Date de nomination : 29 septembre 2006

Expiration du mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

#### **DELOITTE & ASSOCIES**

185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine

Date de nomination : 17 avril 2000

Expiration du mandat : assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011



### Chapitre 3 - Informations financières sélectionnées

Le tableau ci-dessous présente une sélection de données financières consolidées de la Société établies selon les normes IFRS pour chacun des exercices clos depuis le 31 décembre 2005. Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 figurent à la section 20.3 du présent document de référence. Les comptes des exercices antérieurs sont inclus par référence dans le présent document de référence ainsi qu'il est mentionné au Chapitre 24 « Documents accessibles au public » ci-dessous.

Ces données comptables et opérationnelles doivent être lues à la lumière du Chapitre 9 « Examen de la situation financière de la Société » étant rappelé que de profonds changements sont intervenus dans la structure du bilan de TERREÏS suite aux apports d'immeubles et de parts de Sociétés Civiles Immobilières (S.C.I.) en 2006 (voir paragraphe 5.1.5. « Historique de la Société et opérations d'acquisition et d'apports »).

#### Eléments du compte de résultat consolidé

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Loyers des immeubles de placement	7 018 981	3 726 734	
Loyers des immeubles destinés à la vente	298 637	13 558	
<b>Total des loyers</b>	<b>7 317 618</b>	<b>3 740 292</b>	<b>2 037 760</b>
Charges locatives refacturées	313 930		
- Charges locatives réelles	-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	416 561	304 933	300 000
<b>Total des produits nets d'activité</b>	<b>7 646 099</b>	<b>4 045 225</b>	<b>2 337 760</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4 438 064</b>	<b>2 160 017</b>	<b>1 186 721</b>
Autres produits et charges opérationnels	-48 928	-42 734	-1 325
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4 389 136</b>	<b>2 117 283</b>	<b>1 185 396</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 070 603	99 686	0
Coût de l'endettement financier brut	-2 280 432	-1 614 928	-830 256
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 209 829</b>	<b>-1 515 242</b>	<b>-830 256</b>
Charge d'impôt	15 527	-75 916	0
<b>Résultat net avant résultat des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>3 194 834</b>	<b>526 125</b>	<b>355 140</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>	<b>355 140</b>
Part du groupe	3 194 834	524 458	355 140
Intérêts minoritaires		1 668	0
<b>Résultat net de base par action</b>	<b>0,40586</b>	<b>0,31100</b>	<b>0,355</b>
<b>Résultat net dilué par action</b>	<b>0,40586</b>	<b>0,31100</b>	<b>0,355</b>

## Eléments du bilan consolidé

Actif	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
<b>Actifs non courants :</b>			
Ecart d'acquisition		17 223 329	
Immeubles de placement	101 521 613	73 447 171	26 690 330
Immeubles destinés à la vente	8 777 248	3 009 106	
Immobilisations corporelles	33 326	44 611	521 314
Autres actifs non courants	27 107	23 178	8 937
Actifs d'impôts non courants	38 804		0
<b>Total Actifs Non Courants</b>	<b>110 398 098</b>	<b>93 747 395</b>	<b>27 220 581</b>
<b>Total Actifs Courants</b>	<b>16 713 998</b>	<b>33 490 370</b>	<b>2 687 734</b>
<b>Passif</b>			
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital émis	23 615 079	23 615 079	100 000
Primes	36 524 632	47 483 045	
Autres réserves	10 754 397	1 206 282	-51 857
Titres en autocontrôle	-29 625		
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3 194 834</b>	<b>526 126</b>	<b>355 140</b>
Intérêts minoritaires		9 824	
<b>Total Capitaux propres</b>	<b>74 059 317</b>	<b>72 840 356</b>	<b>403 283</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Emprunts et dettes financières à long terme	45 204 465	46 102 722	23 673 038
Impôt de sortie (part à long terme)	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>23 673 038</b>
<b>Total passifs courants</b>	<b>6 649 206</b>	<b>6 841 710</b>	<b>5 831 994</b>
<b>Total du Bilan</b>	<b>127 112 096</b>	<b>127 237 765</b>	<b>29 908 315</b>

## Eléments du tableau des flux de trésorerie

	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-1 743 317	3 407 367	-1 550 459
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité (D)</b>	<b>5 366 250</b>	<b>5 196 105</b>	<b>- 483 952</b>
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>	<b>-17 518 737</b>	<b>-37 596 149</b>	<b>-17 808 911</b>
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>	<b>22 473 434</b>	<b>55 483 998</b>	<b>17 630 770</b>
Ecart d'acquisition (G)		-17 223 329	
<b>Variation de la trésorerie nette H = (D + E + F + G)</b>	<b>10 320 947</b>	<b>5 860 625</b>	<b>-662 093</b>
Trésorerie d'ouverture	4 541 031	-1 319 594	- 657 501
Trésorerie de clôture	14 861 978	4 541 031	- 1 319 594

(€)	31/12/2007	31/12/2006
EBITDA	5.310.134	1.788.738
Capacité d'autofinancement (CAF)	6.959.670	3.422.629

(€)	31/12/2007	31/12/2006
Situation nette consolidée	74 059 317	72 840 356
Ecart de réévaluation	12 705 387	
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de réalisation (*)</b>	<b>87 764 704</b>	<b>72 840 356</b>
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de réalisation par action (*)</b>	<b>11,02</b>	<b>9,25</b>
Frais d'acquisition sur immeubles anciens (6,2%)	5 233 063	3 489 336
Frais d'acquisition sur immeubles neufs (1,2%) (**)	463 200	448 800
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de reconstitution (*)</b>	<b>92 460 967</b>	<b>76 778 492</b>
<b>Actif Net Réévalué (ANR) de reconstitution par actions (*)</b>	<b>11,74</b>	<b>9,74</b>

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

(\*\*) : Uniquement immeuble détenu par la SCI 11 à 15 avenue Lebrun.

## Chapitre 4 - Facteurs de risque

### 4.1. Risques liés à l'activité de la Société

#### 4.1.1. Risques liés au marché

##### a. La Société est exposée aux variations du marché immobilier.

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Les variations affectent le prix de vente des biens immobiliers, la demande et le prix des locations et des prestations de services.

Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives. Voir Chapitre 6 « Aperçu des activités de la Société », section 6.2 « Principaux marchés de la Société » pour une description du marché sur lequel la Société intervient.

Les résultats courants de la Société sont issus des loyers perçus des locataires qui occupent son patrimoine immobilier. Ils sont à ce titre soumis aux variations des indices sur la base desquels les loyers sont indexés, savoir :

- pour les locaux à usage commercial sur la base de l'indice du coût de la construction (ICC) qui évolue historiquement à la hausse. Cet indice pourrait être revu en 2008.
- pour les locaux à usage d'habitation sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL) qui depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 se substitue à l'ICC et s'appuie à 60 % sur l'indice des prix à la consommation (IPC), à 20 % sur l'indice de prix des travaux d'entretien et d'amélioration de logements (IPEA) et à 20 % sur l'indice du coût de la construction (ICC). Depuis la loi n°2008-111 du 8 février 2008, l'IRL correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Une baisse des loyers de 5%, entraînerait une diminution du résultat de 334 K€ Le résultat des comptes consolidés au 31 décembre 2007 s'élèverait ainsi à 2.861 K€ La situation nette des comptes consolidés au 31 décembre 2007 serait en conséquence ramenée à 73.725 K€(calcul effectué en prenant l'hypothèse d'une baisse de loyers et non d'une augmentation des lots vacants).

Egalement, en cas de baisse de la valeur d'expertise des immeubles supérieure à 12,7 M€ soit 11,12% de la valeur d'expertise, la Société devrait procéder à des provisions pour dépréciation d'actifs.

##### b. Risques liés à l'environnement économique

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'influer sur la demande de nouvelles surfaces de bureaux et de commerces. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives. Par ailleurs, le niveau des loyers et la valorisation des actifs sont fortement influencés par l'offre et la demande des surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre est notamment susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir, le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une telle évolution serait ainsi susceptible d'affecter l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine et la situation financière de la Société.

Les variations à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) sur lequel sont indexés les loyers des actifs immobiliers de la Société, pourraient également limiter la croissance des revenus locatifs de la Société.

Un changement législatif d'indice moins favorable que l'ICC pourrait également avoir des conséquences sur la croissance des revenus locatifs de la Société.

##### c. Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La mise en œuvre de la stratégie de croissance de la Société pourrait nécessiter que des dépenses importantes soient engagées, soit aux fins d'acquérir de nouveaux actifs immobiliers, soit aux fins de rénover le patrimoine existant. Tout ou partie des financements nécessaires à ces acquisitions ou rénovations pourrait être couvert par le recours à l'endettement même si la Société n'exclut pas d'avoir également recours au marché ou à ses fonds propres pour sa stratégie de croissance.

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

Toute hausse des taux d'intérêt se traduirait par un accroissement du coût de financement externe (charges financières des dettes bancaires ou obligataires) pour les futurs investissements, sous réserve des instruments de couverture qui seraient souscrits par la Société.

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

Enfin, d'une manière générale, la valeur de l'actif immobilier de la Société est influencée par le niveau des taux d'intérêt dans la mesure où la valorisation d'un actif dépend notamment de la capacité de son propriétaire à le revendre, capacité qui est elle-même dépendante des capacités de financement des acquéreurs et, par conséquent, de leur faculté à recourir à l'endettement.

En conséquence, une hausse des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par le marché et les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage tertiaire sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt.

#### **4.1.2. Risques liés à l'exploitation**

##### **a. Risque de dépendance à l'égard de certains locataires**

Le patrimoine actuel de la Société est principalement loué aux filiales du groupe FONCIA. La Société estime que, loin d'apparaître comme une faiblesse potentielle compte tenu de la non-dispersion du risque client, cette situation est favorable à la Société eu égard à la solidité financière du groupe FONCIA, dont le chiffre d'affaires et le résultat net part du groupe pour l'année 2007 ont respectivement atteint 483,9 millions d'euros et 28,3 millions d'euros. En conséquence, la dépendance de la Société à ses locataires ne saurait être analysée comme un risque majeur.

Le taux de vacance s'élève à 2 % du patrimoine du groupe TERREÏS et n'est pas représentatif dans la mesure où la plupart des lots destinés à la vente sont délibérément laissés vacants.

##### **b. Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants**

L'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts d'entretien induits par l'entretien et l'assurance de ces portefeuilles immobiliers peuvent également affecter les revenus locatifs qu'ils génèrent. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

Dans le cadre de son activité locative, la Société a recours à certains sous-traitants et fournisseurs dont la rémunération incombe, selon les termes des contrats de bail en vigueur, au preneur ou au bailleur. Dans le cas où il appartient au preneur de nommer ses sous-traitants et fournisseurs, le bailleur, propriétaire, doit s'assurer de la qualité des prestations fournies au regard des spécificités des différents cahiers des charges, afin de maintenir l'attractivité du bien immobilier tant vis-à-vis du locataire actuel que de tout locataire potentiel.

##### **c. Risques liés à la réglementation des baux**

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, au renouvellement, au dépôt de garantie, à la clause résolutoire ou à l'indexation des loyers sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité des propriétaires pour augmenter les loyers afin de les faire correspondre aux évolutions du marché et d'optimiser ainsi leurs revenus locatifs.

Toutefois, il doit être précisé que l'ensemble des baux composant le patrimoine actuel de la Société sont des baux déplaçonnés, s'agissant de bureaux et commerces assimilés.

Par ailleurs, le locataire a la faculté de libérer les locaux à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue, en principe, de chaque période triennale, sauf convention contraire.

Il ne peut être exclu, lors du renouvellement des baux, que la Société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou, bien que cela soit très peu probable pour les actifs immobiliers tertiaires, à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux qui auront pu, par ailleurs, être conclus, tout ou partie des locataires alors en place choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail. De plus, la Société ne peut garantir, en cas de non-renouvellement d'un contrat de bail, qu'elle sera à même de relouer les biens correspondants rapidement et dans des conditions équivalentes.

L'absence de revenus liée à des surfaces laissées vacantes et les charges fixes y afférentes seraient susceptibles d'affecter de façon significative les résultats opérationnels et la situation financière de la Société.

Les primes des polices d'assurance pourraient augmenter dans le futur et les polices d'assurances pourraient ne pas couvrir tous les risques d'exploitation

Le coût des primes d'assurances versées par la Société au titre des assurances obligatoires et facultatives représente une part infime de ses coûts d'exploitation, dans la mesure où, au terme des baux signés jusqu'alors, ces baux étant des baux dits « triple net », ces primes restent à la charge des locataires.

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

#### **d. Risques liés aux systèmes d'information**

Dans le cadre de son activité de gestion locative, la Société et/ou ses prestataires utilisent un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information. Si ces systèmes devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion locative de la Société pourrait s'en trouver perturbée.

##### **4.1.3. Risques liés aux actifs**

#### **a. Risques liés à la stratégie d'acquisition de la Société**

Dans le cadre de sa stratégie de développement, la Société envisage notamment de procéder à l'acquisition sélective d'actifs immobiliers. La Société ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions auxquelles elle procédera obtiendront la rentabilité qu'elle pourra escompter à l'origine.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) au prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter de façon significative les résultats et les perspectives de la Société.

Voir section 6.1 « Principales activités » et section 6.2 « Principaux marchés de la Société ».

#### **b. Risques liés à la réalisation du programme d'investissement mené par la Société**

Dans le cadre de la valorisation du portefeuille immobilier que la Société entend constituer, la Société pourra être amenée à réaliser des dépenses plus ou moins significatives, notamment de rénovation, et procéder à certains investissements.

Ces dépenses et ces investissements sont susceptibles d'impacter, au moins à court terme, la capacité de croissance et les résultats de la Société.

Voir section 5.2 « Investissements », section 6.1 « Principales activités » et section 6.2 « Principaux marchés de la Société ».

#### **c. Risques liés à l'environnement concurrentiel**

La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence en particulier dans le cadre de son activité patrimoniale, mais aussi dans le cadre de son activité locative. L'environnement concurrentiel de la Société est décrit au paragraphe 6.2.3 du présent document de référence.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important, voire d'une capacité de promotion propre. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixés.

Dans un contexte marqué par une maturité croissante du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, son activité et ses résultats futurs.

#### **d. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

La Société fait évaluer son portefeuille d'actifs chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondront aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et des recommandations communes CNC/COB de février 2000, aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

L'évaluation des actifs pourrait toutefois ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

La méthode de valorisation du patrimoine retenue dans les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007 a été conduite sous deux approches : par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés et par comparaison directe avec le marché en prix moyen au m<sup>2</sup> (voir attestation ATISREAL au paragraphe 6.3.1. « Description du patrimoine immobilier »).

#### **e. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut**

La Société a opté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC (article 208 C du Code général des impôts) afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les revenus tirés de la location et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, et de participations dans des sociétés de personnes ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime. Le bénéfice de ce régime fiscal est subordonné au respect de différentes conditions, dont l'obligation de redistribuer une part importante de ses résultats, et pourrait être remis en cause en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour la Société qui pourrait être pénalisée dans le cadre de l'arbitrage de ses actifs.

Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal applicable à une SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter les résultats et la situation financière de la Société et son cours de bourse.

#### **f. Risques liés à la réglementation applicable**

Dans la conduite de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers, la Société est tenue de respecter, outre les règles fiscales inhérentes à son statut de SIIC, de nombreuses réglementations d'application spécifique ou générale régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction de bâtiments, la santé publique, l'environnement, la sécurité et les baux commerciaux. Toute modification substantielle de cette réglementation est susceptible d'affecter ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Par ailleurs, comme c'est habituellement le cas pour les propriétaires d'actifs tertiaires, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions à la Société, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter ses résultats et sa situation financière.

#### **g. Risques environnementaux et risques liés à la santé (amiante, légionelle, plomb, installations classées)**

Voir section 8.2 « Environnement ».

## **4.2. Risques liés à la Société**

### **4.2.1. Risques liés aux actions de la Société**

La détention par Monsieur Jacky LORENZETTI et de sa société holding patrimoniale de 49,75 % du capital et des droits de vote est en accord avec la réglementation SIIC 4. Elle peut influencer sur l'adoption des résolutions prises par les assemblées générales des actionnaires sans toutefois leur permettre d'exercer un contrôle absolu.

Un contrat de liquidité a été conclu avec la société INVEST SECURITIES. A fin décembre 2007, dans le cadre de ce contrat, 2.910 actions ont été acquises pour un prix de revient global de 29.625 €. Aussi, toute variation de 10 % du cours de TERREÏS impacterait le résultat à hauteur de 2.962,50 € soit moins de 0,1 % du résultat net consolidé part du groupe 2007.

### **4.2.2. Risques liés aux accords conclus et aux relations avec le groupe FONCIA**

La Société a conclu avec FONCIA S.A. une convention de prestations de services dont les principales caractéristiques sont développées au Chapitre 22 « Contrats importants ».

Elle vise notamment à concéder à FONCIA S.A. l'administration du patrimoine immobilier de la Société et à organiser l'intervention de FONCIA S.A. dans le cadre de la présentation de projets d'investissements.

Le non-renouvellement ou la résiliation anticipée de cette convention engendrerait la disparition de l'accès privilégié de la Société aux opportunités d'acquisitions que peuvent générer les différentes structures du groupe FONCIA. Une telle situation pourrait entraîner des coûts de remplacement et de formation de prestataires de substitution ou de création de ces services en interne, et générer des coûts supplémentaires ou d'éventuels retards liés à des difficultés de mise en place de ces services, susceptibles d'avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats de la Société.

La Société ne peut garantir que FONCIA S.A. remplira ses missions dans des conditions pleinement conformes aux attentes de la Société. Ainsi, la baisse de qualité de ces prestations pourrait affecter la Société en entraînant notamment un ralentissement potentiel de son développement et un accroissement de ses coûts.

### **4.2.3. Risques de conflits d'intérêts avec le groupe FONCIA**

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec le groupe FONCIA. Au titre de la convention conclue avec FONCIA S.A., filiale de FONCIA Groupe, visant à lui faire bénéficier de l'expertise de FONCIA S.A. en matière de gestion immobilière (voir Chapitre 22 « Contrats importants »), la Société bénéficie notamment d'un accès privilégié aux opportunités de cessions de murs de commerces et/ou de bureaux identifiés par les différents cabinets d'administration de biens du groupe FONCIA. En outre, le groupe FONCIA au travers de diverses filiales, est le principal locataire de la Société.

### **4.2.4. Risques liés au niveau d'endettement de la Société**

#### **a. Risque de taux**

La quasi totalité de la dette de la Société est souscrite à des taux fixes compris entre 3,85% et 5,25%.

#### **b. Risques liés à l'importance de ses fonds propres**

La Société dispose d'une structure financière qu'elle considère adaptée à ses objectifs, et qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement (voir paragraphe 6.1.1 « Objectifs poursuivis »). Par ailleurs, l'option pour le régime des SIIC (voir paragraphe 4.1.3 « Risques liés aux actifs ») oblige la Société à distribuer une part importante de ses profits.

Ces distributions pourraient avoir un impact sur les capacités d'autofinancement de la Société qui devrait alors financer une grande partie de sa politique de croissance par le recours à l'endettement et l'appel au marché.

#### **c. Risques de liquidité**

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière (bancaire et obligataire) qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Les contrats de crédits conclus par la Société sont tous garantis par des hypothèques et des privilèges de prêteurs de deniers (voir paragraphe 21.2.7.b « Nantissements, garanties et sûretés »). En conséquence, aucune clause de défaut, contenant notamment des ratios financiers devant être respectés, n'est stipulée dans lesdits contrats.

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

#### **4.2.5. Risques de change**

La Société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la Zone Euro et paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et n'est, par conséquent, pas exposée au risque de change.

#### **4.2.6. Risques sur actions**

La Société ne détient pas de participation dans des sociétés cotées et n'est, par conséquent, pas exposée à un risque sur actions.

#### **4.2.7. Faits exceptionnels et litiges**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société et de ses filiales.

#### **4.2.8. Risque de dépendance opérationnelle à l'égard de SEIP**

Le recours aux services de la société SEIP (voir chapitre 19 « Opérations avec des apparentés ») ne constitue pas un risque de dépendance opérationnelle. La société SEIP étant, dans ce cas, un simple prestataire offrant des services en matière comptable, juridique, fiscal et financière.

### **4.3. Gestion des risques**

Les principaux risques auxquels la Société est exposée sont le risque d'investissement, le risque de taux et le risque locatif. Ces risques ont vocation à être contrôlés, en ce qui concerne le risque d'investissement, par le comité d'investissement (voir section 16.3 « Comités »), et en ce qui concerne le risque locatif et le risque de taux respectivement par FONCIA S.A. et SEIP – SOCIETE D'INVESTISSEMENTS ET DE PARTICIPATIONS en leur qualité de prestataire au titre des conventions de prestations de services conclues avec la Société (voir Chapitre 19 « Opérations avec des apparentés » et section 22.3 « Convention de prestations de services avec FONCIA S.A. »).

Le comité d'investissement compte notamment parmi ses missions la maîtrise du risque d'investissement, dans la mesure où son rôle est d'étudier tout projet d'acquisition, ainsi que ses implications financières et économiques.

FONCIA S.A., en qualité de prestataire de services, assure notamment, pour le compte de la Société, les missions de gérance et de location des immeubles (comprenant notamment la location proprement dite des biens, l'entretien et la gestion technique des immeubles). A ce titre, FONCIA S.A. est l'acteur du contrôle du risque locatif.

SEIP, en sa qualité de prestataire de services, assure notamment, pour le compte de la Société une mission générale d'ordre financier (comportant l'évaluation des besoins de financement de la Société, la négociation des financements, les calculs de rentabilité ...). A ce titre, SEIP est l'acteur du contrôle du risque de taux.



## **Chapitre 5 - Informations concernant l'émetteur**

### **5.1. Histoire et évolution de la Société**

#### **5.1.1. Raison sociale de l'émetteur**

La Société a pour dénomination sociale « TERREÏS ».

#### **5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur**

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 431 413 673.

#### **5.1.3. Date de constitution et durée de vie de l'émetteur**

La Société a été constituée le 17 avril 2000 pour une durée de quatre vingt dix neuf ans (99) ans expirant le 12 mai 2099.

#### **5.1.4. Siège social et forme juridique de l'émetteur et législation applicable**

Le siège social de la Société est situé à PARIS (75009) - 3, rue de Londres.

La Société a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée et a été transformée en société anonyme le 29 septembre 2006. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés anonymes de droit français et par ses statuts.

#### **5.1.5. Historique de la Société et opérations d'acquisition et d'apport**

La Société a été créée le 17 avril 2000 sous la dénomination « FONCIERE FONCIA », avec un capital de 38.112,25 €(250.000 F). La Société était une filiale de la société FONCIA GROUPE jusqu'à l'admission de ses actions sur le compartiment C du marché Euronext Paris.

##### **a. Histoire et évolution de l'activité de la Société**

La vocation initiale de la Société était de regrouper les actifs immobiliers dont le groupe FONCIA se portait acquéreur au rythme de ses acquisitions de fonds de commerce et de cabinets d'administration de biens.

En effet, certains vendeurs de cabinets d'administration de biens détenant leur immobilier d'exploitation souhaitaient vendre à la fois le fonds de commerce et les murs. Lorsque la situation et la qualité des biens immobiliers étaient considérées comme excellentes, le groupe FONCIA décidait d'acheter les murs d'exploitation des cabinets d'administration de biens en plus des fonds de commerce. Ces opérations étaient réalisées par la Société et financées au moyen d'un endettement à taux fixe. Un bail était ensuite signé entre la Société et le cabinet d'administration de biens, filiale de FONCIA.

La Société s'est ainsi constitué un patrimoine d'une soixantaine d'agences (murs de boutiques et bureaux de petite et moyenne taille). En 2005, à l'occasion du déménagement du siège administratif du groupe FONCIA, la Société a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à l'angle de la rue de Londres et de la rue Saint Lazare, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, loué par quatre filiales du groupe FONCIA.

Le 29 septembre 2006 (voir paragraphe b ci-dessous « Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société »), un immeuble neuf de bureaux de 11.000 m2 situé à Antony, face au parc de Sceaux et loués par les services administratifs du groupe FONCIA a notamment été apporté à la Société.

Au cours de l'exercice 2007, la Société a acquis des parts de Sociétés Civiles Immobilières (SCI).

##### **b. Description des opérations d'apports intervenues au bénéfice de la Société**

Le 29 septembre 2006, les opérations d'apports suivantes ont été réalisées :

- Apport de 99 % des parts de la S.C.I. DU 20 RUE LOUIS PHILIPPE A NEUILLY pour un montant total de 2.485.239,57 €
- Apport de 99,90 % des parts de la S.C.I. 102 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE pour un montant total de 1.876.674,45 €
- Apport de 99,50 % des parts de la S.C.I. FESSARD CHARTRES pour un montant total de 273.714,55 €
- Apport de 99,90 % des parts de la S.C.I. LES FLEURS DE DAMREMONT pour un montant total de 4.725.069,20 €
- Apport de 99,89 % des parts de la SCI DU 29 TAITBOUT IMMOBILIER pour un montant total de 591.170,10 €
- Apport de 99,99 % des parts de la SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN pour un montant total de 12.423.084,45 €

- Apport des biens immobiliers sis à Saint-Germain en Laye (78100) - 16, rue de Paris, pour un montant de 825.000 €
- Apport des biens immobiliers sis à Orléans (45000) - 1, place de Gaulle, pour un montant de 180.000 €

En rémunération de ces apports, la Société a émis 2.632.861 actions nouvelles.

### c. Description des opérations d'acquisition de parts de Sociétés Civiles Immobilières

Au cours de l'exercice 2007, la Société a acquis des parts de Sociétés civiles immobilières (« SCI ») sises à Toulon, savoir :

- 99 % des parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 6 RUE DE CHABANNES,
- 99 % des parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA PALMERAIE,
- 99 % des parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE FOCH,
- 99,9 % des parts de la SOCIETE IMMOBILIERE 3BM,

les parts restantes des dites SCI ayant été acquises par TERREÏS INVEST, filiale créée et détenue à 100 % par TERREÏS.

## 5.2. Investissements

La Société a l'intention de réaliser ses investissements directement par l'acquisition d'actifs ou de portefeuille d'actifs ou au moyen de prises de participations dans des sociétés, sous quelque forme que ce soit, ou par l'intermédiaire de sociétés ad hoc, acquises ou constituées aux fins de procéder aux investissements.

### 5.2.1. Principaux investissements réalisés par la Société

Les acquisitions réalisées par la Société se sont élevées à :

1.878 K€	en 2002
2.717 K€	en 2003
822 K€	en 2004
14.660 K€	en 2005
30.819 K€	en 2006
19.491 K€	en 2007

Les 19,5 millions d'euros de 2007 se décomposent de la manière suivante :

réalisés par	TERREÏS	TERREÏS VALORISATION	TOTAL
Investissements (M€)	13,5	6,0	19,5
Loyers annuels (M€)	1,1	0,2	1,3
Rendement brut (%)	8,0	4,2	6,8

Conformément aux critères d'investissements de TERREÏS, ces actifs doivent générer un rendement brut de 10 % dans les 18 mois qui suivent l'acquisition.

Parmi les principaux investissements réalisés en 2007 figurent :

- des locaux à usage de bureaux situés au 560, avenue Foch à Toulon (83000), acquis au mois de septembre 2007 pour un montant de 3.410.000 €(hors taxes hors droits) ;
- un bien immobilier, comprenant des bureaux, des locaux commerciaux et des locaux à usage d'habitation, situé au 26, avenue des Etats Unis à Clermont Ferrand (63000), acquis pour un montant de 1.980.000 €(hors taxes hors droits) ;
- des locaux à usage de commerce situés au 4, rue de la Couronne à Nîmes (30000), acquis pour un montant de 1.416.000 €(hors taxes hors droits).

Les investissements réalisés depuis la constitution de la Société ont été réalisés au moyen de fonds propres et par recours à l'emprunt, principalement à taux fixe.

### 5.2.2. Principaux investissements de la Société en cours

La Société n'a lancé aucun programme d'investissement significatif.

### **5.2.3. Principaux investissements futurs de la Société**

Pour les prochains exercices, le niveau des investissements réalisés par la Société sera fonction des opportunités identifiées dans le strict cadre de sa stratégie.

## Chapitre 6 - Aperçu des activités de la Société

### 6.1. Principales activités

TERREÏS est une société foncière qui a 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, en France.

Sa filiale, TERREÏS VALORISATION, société de marchand de biens, n'est qu'un véhicule destiné à favoriser la réalisation des objectifs de TERREÏS tant au regard des cibles que du rendement.

Au 31 décembre 2007, TERREÏS est propriétaire de 88 immeubles (représentant 123 lots), incluant les immeubles détenus par les dix sociétés civiles immobilières, dont la Société détient directement ou indirectement 100 % du capital (voir paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier »).

#### 6.1.1. Objectifs poursuivis

TERREÏS a pour ambition de développer son patrimoine immobilier en se concentrant principalement sur l'acquisition de murs de commerces et de bureaux de petite et moyenne superficies situées en centre-ville.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, la Société entend s'appuyer sur trois vecteurs :

- Le développement du réseau d'agences du groupe FONCIA (constitué de 377 implantations en décembre 2007 dont 350 en France) et du développement du réseau de franchise (74 points de vente en décembre 2007).
- L'exploitation des 18.000 baux commerciaux actuellement gérés par les agences du groupe FONCIA.

Chaque année, un certain nombre de propriétaires de bureaux et de commerces qui en confient la gestion au groupe FONCIA font part de leur intention de céder leurs actifs.

Or, le réseau d'agences du groupe FONCIA n'est pas toujours en mesure de trouver rapidement un acquéreur au meilleur prix. En effet, le marché des murs de boutiques et d'immobilier de bureaux de petite et moyenne taille n'intéresse pas les grandes foncières qui n'ont pas les capacités de gestion de lots de quelques centaines de m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les commercialisateurs spécialisés ont des coûts fixes qui ne leur permettent pas de s'intéresser aux transactions souvent inférieures à un million d'euros.

Enfin, la Société s'interdisait auparavant de se porter acquéreur de biens qui ne rentraient pas dans l'exploitation de l'ancien actionnaire majoritaire FONCIA GROUPE.

En étant indépendante, la Société peut saisir les opportunités d'achat présentées par le réseau d'agences du groupe FONCIA. Les acquisitions seront effectuées après validation par le comité d'investissement de la Société auquel participe la société SEIP par le truchement de Jacky LORENZETTI et Emmanuel PINEAU.

Le client vendeur d'un commerce, ou d'une surface de bureaux de moyenne taille, géré par le groupe FONCIA trouvera un acheteur en la Société plus facilement, dans la mesure où la Société occupera une niche dans les foncières en s'intéressant à un domaine délaissé parce que constitué de biens de petite taille dont la gestion ne peut s'effectuer que par l'intermédiaire d'un réseau dense réparti sur l'ensemble du territoire.

- Des achats « pieds d'immeubles » facilités notamment par le réseau de prescripteurs que constitue le réseau d'agences du groupe FONCIA répartis sur l'ensemble du territoire.

Les emplacements actuels et futurs, toujours situés dans les zones les plus commerçantes de l'hyper centre des grandes villes, garantissent, quels que soient les locataires, la régularité et la stabilité des revenus en même temps que la liquidité des investissements.

La sous-traitance de la gestion au groupe FONCIA et à ses agences locales permettra à TERREÏS de bénéficier de capacités de gestion réparties sur l'ensemble du territoire, sans lesquelles la constitution d'un patrimoine de biens de petite et moyenne taille répartis sur de nombreuses villes s'avérerait difficile. En effet, la proximité géographique des biens est une des conditions d'une gestion de bonne qualité.

Les coûts de gestion pratiqués par le groupe FONCIA seront moins élevés que les coûts qu'aurait entraînés la constitution d'une équipe de gestion dédiée.

La Société trouvera dans les cabinets FONCIA un apporteur d'affaires et un gestionnaire compétent et présent sur l'ensemble du territoire à des coûts très compétitifs, ce qui lui assurera :

- la transparence des conditions d'exploitation

- la régularité des revenus
- la création de valeur à moyen terme

La qualité des locataires et des emplacements, la division des risques résultant de la taille des investissements et une gestion attentive des actifs atténueront les effets des éventuels cycles immobiliers et contribueront à la régularité des revenus.

Le rôle de FONCIA est défini au Chapitre 22 « Contrats importants ».

Afin d'obtenir des pieds d'immeubles de qualité TERREÏS peut être amenée à acheter ponctuellement via sa filiale, TERREÏS VALORISATION, des immeubles en bloc. Cette filiale revendra au détail d'une part les commerces à TERREÏS et d'autre part les appartements à des tiers.

### **6.1.2. Financement**

La Société entend financer ses acquisitions principalement par capitaux propres dans la mesure où elle dispose d'une trésorerie existante importante, suffisante pour le financement du niveau d'investissement envisagé, à la suite de l'admission de ses actions sur le marché Euronext Paris.

La Société n'exclut toutefois pas de souscrire des emprunts bancaires afin d'assurer ce financement, dès que le remboursement de certains crédits dont elle a bénéficié aura été effectué.

### **6.1.3. Management**

La Société dispose d'une équipe de management dédiée, réunie au sein d'un Comité d'investissement (voir paragraphe 16.3.1 « Comité d'investissement »).

Le directeur des investissements est Monsieur Jacky LORENZETTI.

## **6.2. Principaux marchés de la Société**

### **6.2.1. Le marché des commerces de centre-ville <sup>(i)</sup>**

L'immobilier commercial a été le grand gagnant de l'année 2007. En effet, les commerces ont représenté 3,6 milliards d'euros, soit 14 % des engagements en 2007 contre 8% en 2006.

L'année 2007 aura été marquée par la cession d'importants portefeuilles (2,2 milliards). Ces portefeuilles proviennent des cessions d'utilisateurs (Quick, Jardiland, Casino, ...). Conséquence de cet engouement pour les commerces, les taux de rendement « purs » sont passés de 5% en janvier 2006 à 4,25% en janvier 2007 et 4% en janvier 2008.

Le commerce de centre ville fait l'objet de nombreux amendements juridiques.

Tout d'abord un nouvel indice est disponible en sus de l'ICC, ILC (indice des loyers commerciaux). Celui-ci est calculé grâce à la pondération de 3 indices :

- l'indice des prix à la consommation,
- l'indice chiffre d'affaire du commerce,
- l'ICC.

De plus, des modifications de la loi Galland ont pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (encadrement des relations entre les distributeurs et les fournisseurs).

D'autres projets sont à l'étude avec l'assouplissement des dates d'ouverture des soldes, de l'ouverture dominicale et de la loi Raffarin.

Enfin le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce permettra au maire de préserver la diversité des commerces de centre ville.

Les centres-villes perdent peu à peu les petits commerces indépendants au dépend des grandes enseignes.

L'envolée des loyers est imputable à l'arrivée en centre ville des grandes enseignes internationales. Les nombreux travaux d'aménagement (TRAM, Vélib), le vieillissement de la population, la reconquête du centre par les classes moyennes, sont les principales tendances qui vont rendre au centre ville en 2008 son attractivité d'antan.

<sup>(i)</sup> Source: CBRE, « conjoncture immobilière » T04/2007.

### **6.2.2. Le marché des bureaux <sup>(ii)</sup>**

Le bureau a concentré 73% des engagements 2007 contre 84% en 2006. Le volume de 19.7 milliards d'euros est stable d'une année sur l'autre dans un marché global en forte croissance. Paris et l'Ile-de-France, comme habituellement, représentent 82% des ventes contractées.

La VEFA a fortement progressé pour atteindre 23% des investissements en 2007 (18% en 2006).

Les taux de rendement ont enregistré une hausse en fin d'année 2007. Le taux des bureaux « prime » s'établit désormais à 4%.

L'offre immédiate disponible était de 2 503 000 m<sup>2</sup> en janvier 2007 pour 2 423 000 m<sup>2</sup> en janvier 2008.

<sup>(ii)</sup> Source : CBRE, « Les investissements immobiliers en France 2008 »

### **6.2.3. Environnement concurrentiel**

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs dont la typologie peut être résumée de la manière suivante :

- des grandes foncières cotées françaises (Unibail, Klépierre, Mercialis..) ou internationales disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière supérieure à celle de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisition d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition de la Société ;
- des foncières cotées de taille plus modeste généralement non spécialisées en murs de commerces (Mines de la Lucette, Affine ...) ;
- des sociétés ou fonds d'investissements ainsi que des SCPI, spécialisées ou non sur les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers ;
- des sociétés de promotion spécialisées en urbanisme commercial ;
- des investisseurs particuliers indépendants de nature et de taille diverses.

## **6.3. Description du patrimoine et de l'activité**

### **6.3.1. Description du patrimoine immobilier**

La Société est directement ou indirectement propriétaire de 88 immeubles (hors patrimoine TERREÏS VALORISATION):

- 7 situés à Paris;
- 13 en région parisienne ;
- 67 en province ;
- 1 à l'étranger.

La répartition géographique, en valeur, de ces biens, s'établit comme suit :

- 22 % à Paris;
- 44 % en région parisienne ;
- 33 % en province ;
- 1 % à l'étranger.

Ces biens représentaient une valeur d'actif globale au 31 décembre 2007 de 114.227 K€(expertise ATISREAL en date du 31 décembre 2007). Les biens immobiliers sis avenue Lebrun à Antony et 70 rue Saint Lazare à Paris 9ème représentent à eux seuls 44 % de la valeur globale mentionnée ci-dessus.

Les méthodes retenues par l'expert indépendant ATISREAL, pour l'estimation desdits immeubles, sont les suivantes :

- la capitalisation du revenu locatif : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables, en tenant compte du niveau des loyers en cours par rapport aux valeurs locatives du marché correspondantes. Le taux de rendement 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.

Ces deux méthodes ne sont pas applicables à chaque immeuble indifféremment, en fonction de leur nature ou de leur condition d'occupation.

En effet, la première méthode est davantage appropriée à l'estimation d'immeubles acquis par des investisseurs, dont la préoccupation première consiste à obtenir la rentabilité optimale d'un capital investi.

Celle-ci peut avoir une double origine :

- le rendement locatif régulier ;
- l'espoir de plus-values à terme.

Chaque investisseur peut en fonction de ses besoins propres, privilégier l'une ou l'autre de ces deux composantes sachant qu'en règle générale, le rendement locatif est d'autant plus élevé que la plus-value à terme est moins assurée.

Cette méthode convient en conséquence essentiellement aux immeubles commerciaux (bureaux, entrepôts, murs de boutiques ...) dont le rendement est en général plus élevé, et que les utilisateurs évitent autant que possible d'acquérir pour éviter de grever leur trésorerie ainsi qu'à certains immeubles collectifs d'habitation.

L'estimation des différents immeubles par ATISREAL a été effectuée en prenant chaque immeuble isolément. Ces estimations sont en conséquence différentes de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot (une valeur en bloc est en effet toujours inférieure à la somme des prix au détail).

Les autres biens sont composés de petites unités (boutiques ou moyennes surfaces) et d'immeubles entiers souvent situés en centre ville. Le détail des immeubles détenus par la Société (hors patrimoine TERREÏS VALORISATION) figure dans le tableau ci-après, illustrant leur valeur au 31 décembre 2007 expertisée par ATISREAL (voir attestation ci-dessous).

En résumé, le patrimoine se décompose de la manière suivante :

Rendement locatif	Estimation (M€)	Nombre lots
< 6%	7,5	4
entre 6 et 7%	63,9	17
entre 7 et 8%	22,1	30
entre 8 et 9%	11,7	22
entre 9 et 10%	7,0	17
> 10%	2,1	9
<b>Total</b>	<b>114,2</b>	<b>99</b>

**Expertise**

Levallois, le 9 avril 2008

**Monsieur LEPICARD**

**TERREIS**

13 avenue Lebrun  
92188 ANTONY CEDEX

N/Réf. : RL/SHJ  
V/Réf. : Dossier suivi par Mme DELSARTE

Objet : Expertises

Cher Monsieur,

Nous faisons suite au récent entretien téléphonique avec vos services, s'agissant des méthodes et procédures suivies par notre société lors des campagnes d'expertise 2007 réalisées pour le compte de TERREIS.

Nous vous confirmons que ces évaluations ont été menées dans la stricte observation des recommandations communes CNC/COB résultant du groupe de travail Barthès / De Ruyter de février 2000.

Chaque estimation a en effet été conduite sous deux approches :

- par application d'un taux de capitalisation (tenant compte de l'impact des droits d'enregistrement sur le taux de rendement) aux revenus locatifs constatés et/ou estimés,
- par comparaison direct avec le marché en prix moyen au m<sup>2</sup>.

Nous vous confirmons également que les missions d'expertise et/ou actualisation que vous voudrez bien nous confier à l'avenir seront menées selon les mêmes méthodes expertales, sauf recommandations nouvelles ou complémentaires exprimées par l'AMF.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information que vous jugeriez utile de recevoir et vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



**Renaud LECONTE**  
Directeur de Département



Atisreal Expertise :  
32 rue Jacques Bœt - 92309 Levallois cedex - France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 00 - Fax. : +33 (0)1 47 59 17 01  
www.atisreal-expertise.fr

Siège social : 28/32, rue Jacques Bœt 92300 Levallois-Perret - France  
Atisreal Expertise - Société par Actions Simplifiée au capital de 58 978 80 euros  
SIREN 327 657 169 RCS Nanterre - APE 70 3A  
N° Identification TVA : FR. 00 327 657 169



CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/07	Rendt sur loyer constaté
01210	Ferney Voltaire	Bureaux	28/12/2012	204 m <sup>2</sup>	47 415,40 €	<b>483 000 €</b>	9,24%
13001	Marseille	Bureaux	03/08/2009	513 m <sup>2</sup>	29 243,84 €	<b>450 000 €</b>	6,12%
13006	Marseille	Bureaux	31/03/2014	636 m <sup>2</sup>	63 800,64 €	<b>938 000 €</b>	6,40%
14000	Caen	LCO et bureaux	31/12/2014	447 m <sup>2</sup>	158 438,84 €	<b>1 610 000 €</b>	9,27%
14800	Deauville	Appartement	04/08/2007	92 m <sup>2</sup>	4 795,20 €	<b>203 000 €</b>	2,22%
14800	Deauville	Appartement		90 m <sup>2</sup>	13 500,00 €	<b>220 000 €</b>	5,78%
26500	Bourg Les Valence	LCO	14/04/2010	28 m <sup>2</sup>	4 011,80 €	<b>35 000 €</b>	10,79%
31000	Toulouse	Bureaux	17/07/2012	50 m <sup>2</sup>	9 669,16 €	<b>120 000 €</b>	7,59%
31000	Toulouse	Bureaux	30/09/2012	33 m <sup>2</sup>	8 488,72 €	<b>81 000 €</b>	9,87%
33000	Bordeaux	LCO et bureaux	13/01/2008	523 m <sup>2</sup>	60 000,00 €	<b>843 000 €</b>	6,70%
33700	Mérignac	LCO et bureaux	24/06/2010	118 m <sup>2</sup>	40 449,76 €	<b>405 000 €</b>	9,40%
33700	Mérignac	LCO	12/02/2013	49 m <sup>2</sup>	10 395,00 €	<b>152 000 €</b>	6,44%
33700	Mérignac	bureaux		64 m <sup>2</sup>	7 040,00 €	<b>81 000 €</b>	8,18%
33700	Mérignac	LCO	31/08/2008	25 m <sup>2</sup>	6 589,40 €	<b>80 000 €</b>	7,76%
38200	Vienne	LCO et bureaux	03/08/2009	358 m <sup>2</sup>	19 495,88 €	<b>235 000 €</b>	7,81%
38200	Vienne	LCO et bureaux	03/08/2009	128 m <sup>2</sup>	11 697,52 €	<b>139 000 €</b>	7,92%
38300	Bourgoin Jallieu	LCO	03/08/2009	204 m <sup>2</sup>	13 647,16 €	<b>183 000 €</b>	7,02%
44000	Nantes	Bureaux	28/01/2008	261 m <sup>2</sup>	25 000,00 €	<b>315 000 €</b>	7,47%
45100	Orléans	LCO et bureaux	31/12/2009	397 m <sup>2</sup>	34 420,56 €	<b>465 000 €</b>	6,97%
45502	Gien	LCO	03/08/2009	90 m <sup>2</sup>	4 874,04 €	<b>55 000 €</b>	8,34%
59000	Lille	LCO	27/06/2009	17 m <sup>2</sup>	2 415,00 €	<b>28 000 €</b>	8,12%
59000	Lille	LCO et bureaux	03/08/2009	150 m <sup>2</sup>	20 470,68 €	<b>260 000 €</b>	7,41%
64000	Pau	Appartement et bureaux	09/02/2012	98 m <sup>2</sup>	12 685,08 €	<b>134 000 €</b>	8,91%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/07	Rendt sur loyer constaté
67000	Strasbourg	Bureaux	03/08/2009	753 m <sup>2</sup>	70 185,60 €	<b>865 000 €</b>	7,64%
67000	Strasbourg	Bureaux	27/05/2011	657 m <sup>2</sup>	69 954,48 €	<b>912 000 €</b>	7,22%
67100	Strasbourg	Bureaux	26/06/2012	447 m <sup>2</sup>	65 381,32 €	<b>730 000 €</b>	8,43%
69002	Lyon	bureaux	06/10/2012	654 m <sup>2</sup>	92 606,40 €	<b>1 100 000 €</b>	7,93%
74100	Annemasse	Bureaux	14/03/2008	30 m <sup>2</sup>	3 936,44 €	<b>40 000 €</b>	9,27%
74100	Annemasse	Bureaux	14/06/2009	38 m <sup>2</sup>	4 873,28 €	<b>50 000 €</b>	9,18%
74140	Douvaine	LCO et habitations	04/03/2013	161 m <sup>2</sup>	32 872,56 €	<b>354 000 €</b>	8,74%
74200	Thonon-les-Bains	LCO et bureaux	31/12/2009	525 m <sup>2</sup>	56 461,24 €	<b>640 000 €</b>	8,31%
75014	Paris	Bureaux	11/02/2011	318 m <sup>2</sup>	73 133,04 €	<b>1 000 000 €</b>	6,89%
77700	Bailly Romainvilliers	LCO	03/08/2009	136 m <sup>2</sup>	49 321,76 €	<b>510 000 €</b>	9,11%
78500	Sartrouville	LCO et bureaux	30/06/2011	175 m <sup>2</sup>	30 406,52 €	<b>320 000 €</b>	8,95%
78500	Sartrouville	LCO et bureaux	30/06/2011	392 m <sup>2</sup>	77 089,40 €	<b>1 010 000 €</b>	7,19%
78700	Conflans St Honorine	Bureaux	22/02/2008	203 m <sup>2</sup>	11 950,68 €	<b>195 000 €</b>	5,77%
82000	Montauban	LCO	03/08/2009	113 m <sup>2</sup>	13 647,12 €	<b>134 000 €</b>	9,59%
83270	Saint Cyr sur Mer	Bureaux	20/05/2011	85 m <sup>2</sup>	7 911,96 €	<b>105 000 €</b>	7,10%
86000	Poitiers	LCO et bureaux	31/12/2006	356 m <sup>2</sup>	73 271,88 €	<b>675 000 €</b>	10,22%
92130	Issy Les Moulineaux	LCO	31/12/2010	45 m <sup>2</sup>	12 429,60 €	<b>172 000 €</b>	6,80%
92160	Antony	Boutique	03/08/2009	120 m <sup>2</sup>	39 680,16 €	<b>477 000 €</b>	7,83%
92340	Bourg La Reine	Bureaux	31/03/2009	813 m <sup>2</sup>	163 104,92 €	<b>2 200 000 €</b>	6,98%
92500	Rueil Malmaison	LCO et bureaux	31/03/2013	374 m <sup>2</sup>	96 253,20 €	<b>1 200 000 €</b>	7,55%
94190	Villeneuve St Georges	Bureaux et habitations	01/04/2010	361 m <sup>2</sup>	28 892,72 €	<b>433 000 €</b>	6,28%
95150	Taverny	Bureaux	28/02/2012	450 m <sup>2</sup>	54 616,48 €	<b>650 000 €</b>	7,91%
13001	Marseille	LCO et bureaux	30/04/2000	174 m <sup>2</sup>	18 687,36 €	<b>240 000 €</b>	7,33%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/07	Rendit sur loyer constaté
30000	Nîmes	LCO et bureaux	06/10/2013	50 m²	10 118,96 €	<b>110 000 €</b>	8,66%
31000	Toulouse	Appartement + Pk	25/10/2013	23 m²	7 258,44 €	<b>70 000 €</b>	9,76%
31000	Toulouse	Appartement + Pk	09/01/2014	50 m²	10 889,16 €	<b>140 000 €</b>	7,32%
31000	Toulouse	LCO	31/12/2014	116 m²	26 763,32 €	<b>327 000 €</b>	7,71%
31000	Toulouse	Appartement + Pk	31/12/2014	30 m²	9 741,84 €	<b>86 000 €</b>	10,67%
64200	Biarritz	LCO	31/12/2014	216 m²	28 115,00 €	<b>340 000 €</b>	7,79%
64400	Oloron Ste Marie	LCO	31/12/2013	125 m²	18 436,08 €	<b>224 000 €</b>	7,75%
75017	Paris	Bureaux	21/02/2014	418 m²	97 712,24 €	<b>1 300 000 €</b>	7,08%
76000	Le Havre	LCO et bureaux	01/08/2013	47 m²	4 041,88 €	<b>45 000 €</b>	8,46%
45000	ORLEANS	Locaux commerciaux	30/06/2008	66 m²	13 235,16 €	<b>195 000 €</b>	6,39%
75009	PARIS	Bureaux	31/12/2015	148 m²	57 750,00 €	<b>881 000 €</b>	6,17%
78100	St GERMAIN EN LAYE	Locaux commerciaux et bureaux	30/09/2009	215 m²	72 471,00 €	<b>1 025 000 €</b>	6,66%
92200	NEUILLY/SEINE	Bureaux	31/12/2011	73 m²	29 950,88 €		
			31/08/2007	168 m²	60 000,00 €		
			30/09/2008	216 m²	71 189,16 €		
				<b>457 m²</b>	<b>161 140,04 €</b>	<b>2 730 000 €</b>	5,56%
75018	PARIS	Bureaux	31/12/2013	1 143 m²	366 413,92 €	<b>5 130 000 €</b>	6,73%
75018	PARIS	parkings	01/11/2056			<b>270 000 €</b>	0,00%
75008	PARIS	bureaux	30/11/2009	280 m²	160 629,88 €	<b>2 715 000 €</b>	5,57%
28000	CHARTRES	Locaux commerciaux	31/08/2007	316 m²	25 097,48 €	<b>327 000 €</b>	7,23%
30159	HANOVRE Allemagne	Commerce +bureaux + parkings		455 m²	49 697,54 €	<b>720 000 €</b>	6,50%
75009	PARIS	Commerce +bureaux + parkings	31/07/2014	2 357 m²	765 567,00 €	<b>11 940 000 €</b>	6,04%
29200	BREST	Commerce +bureaux + parkings	31/12/2014	378 m²	80 589,00 €	<b>845 000 €</b>	8,98%

CP	Ville	Nature	Fin bail	Surface Utile m2 P	Loyer actualisé €HT-HC	Valeur HD au 31/12/07	Rendit sur loyer constaté
74500	MEMISES	commerce	31/12/2014	23 m²	2 569,24 €	27 000 €	8,96%
33000	BORDEAUX	Commerce +bureaux	19/10/2014	835 m²	130 866,08 €	1 700 000 €	7,25%
56100	LORIENT	Commerce +loc prof + logement	18/09/2014	639 m²	76 449,00 €	1 168 000 €	6,16%
69002	LYON	commerce	25/04/2015	59 m²	26 583,00 €	336 000 €	7,45%
44600	St NAZAIRE	bureaux	31/03/2015	66 m²	10 984,24 €	149 000 €	6,94%
07500	GUILHERAND	bureaux	11/05/2015	361 m²	23 124,72 €	250 000 €	8,71%
92160	ANTONY	bureaux	30/09/2014	10 749 m²	2 582 934,00 €	38 600 000 €	6,30%
34300	LE CAP D AGDE	Lco	14/06/2015	54 m²	34 687,08 €	318 000 €	10,27%
66000	PERPIGNAN	bureaux	27/06/2015	191 m²	31 218,36 €	345 000 €	8,52%
75014	PARIS	Lco	31/12/2008	202 m²	99 695,76 €	1 802 000 €	5,21%
30240	LE GRAU DU ROI	bureaux	27/07/2015	73 m²	36 142,00 €	343 000 €	9,92%
29200	BREST	bureaux	16/07/2015	281 m²	45 130,00 €	405 000 €	10,49%
93160	NOISY LE GRAND	bureaux+25 emplacements stationnements	31/10/2015	660 m²	45 000,00 €	673 000 €	6,30%
06220	VALLAURIS	Lco	31/10/2015	130 m²	32 378,00 €	378 000 €	8,07%
					7 059 781,26 €	97 441 000 €	6,82%

Levallois le 29/02/2008

**Renaud LECONTE**  
Directeur de Département

**Didier LOUGE**  
Directeur Général Adjoint

**Atisreal**

Une société de BNP PARIBAS 

**Expertise**

**TERREÏS – Acquisitions 2007 Valeurs au 31/12/2007**

CP	Ville	Nature	Fin bail	Loyer actualisé €HT-HC/an	Surface Utile m <sup>2</sup> pondéré	Valeur € HD 100 % au 31/12/07	Rendt sur loyer constaté
04260	FOUX D'ALLOS	Loc Com	9 ans	11620 dont 5340 lots 67 & 19	30 m <sup>2</sup>	65 000 €	7,70%
30000	NIMES	Loc + Lprof		150 512	1 806 m <sup>2</sup>	2 240 000 €	6,32%
34000	MONTPELLIER	Loc Com	1/5/2014 19/03/1911	9030 4474	140 121	215 000 €	6,00%
13100	AIX EN PROVENCE	Loc Com	13/10/2014	22 942,00 €	69 m <sup>2</sup>	265 000 €	8,15%
83400	HYERES	Loc Com	08/09/2014	20 066,00 €	74 m <sup>2</sup>	240 000 €	7,80%
83140	SIX FOURS	Loc Com	31/10/2011	23 422,00 €	106 m <sup>2</sup>	285 000 €	7,70%
30000	NIMES	Loc Com	31/03/2015	11 540,00 €	96 m <sup>2</sup>	157 000 €	6,90%
30000	NIMES	Loc Com	13/08/2007	74 556,00 €	216 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	7,02%
83420	CROIX VALMER	Loc Com	09/04/2012	7 200,00 €	31 m <sup>2</sup>	98 000 €	6,90%
83240	CAVALAIRE	Loc Com	31/03/2015	15 600,00 €	54 m <sup>2</sup>	206 000 €	7,13%
30000	NIMES	Bureaux	30/09/2010	33 918,00 €	258 m <sup>2</sup>	470 000 €	6,80%
30000	NIMES	Loc Com	30/04/2012	86 014,00 €	203 m <sup>2</sup>	1 188 000 €	6,81%
30000	NIMES	Loc Com	19/11/2015	9 762,00 €	58 m <sup>2</sup>	135 000 €	6,80%
83140	SIX FOURS	Loc Com parking	30/11/2008	34900 1524	190 m <sup>2</sup>	470 000 €	7,30%
83000	TOULON	Bureaux	30/06/2016	240 000,00 €	2 510 m <sup>2</sup>	3 750 000 €	6,00%
33120	ARCACHON	Loc Com+bur	18/03/2016	46 150,00 €	145 m <sup>2</sup>	502 000 €	8,66%
84000	AVIGNON	Loc Com+bur	18/12/2016	74 500,00 €	288 m <sup>2</sup>	770 000 €	9,11%
30000	MONTPELLIER	garage		2 800,00 €		40 000 €	6,67%
30000	MONTPELLIER	loc commerciaux restaurant	30/09/2009	72 870,00 €	371 m <sup>2</sup>	1 045 000 €	6,56%
63000	CLERMONT	Loc com + bureaux+habitation		305 470,00 €	2 073 m <sup>2</sup>	3 660 000 €	6,05%
						<b>16 801 000 €</b>	

Levallois le 29/02/2008

**Renaud LECONTE**  
Directeur de Département

**Didier LOUGE**  
Directeur Général Délégué Adjoint

**AtisReal**  
Une société de BNP PARIBAS 

**Expertise**

### **6.3.2. Principaux locataires**

La grande majorité des immeubles détenus par la Société fait l'objet de contrats de bail conclus entre la Société, d'une part, et FONCIA Groupe et ses filiales, d'autre part.

### **6.3.3. Structure des baux et des loyers**

Les loyers facturés par la Société au titre des baux conclus avec des sociétés du groupe FONCIA, s'élèvent à 6.129.358 € au 31 décembre 2007, représentant 87,77 % de la masse globale des loyers facturés par la Société.

L'ensemble des baux constituant le patrimoine de la Société sont des baux déplaçonnés. A ce titre, le droit au bail n'a pas d'impact sur la valorisation des loyers afférents à ces baux : leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement du bail aux conditions de marché.

#### **a. Bail conclu avec FONCIA GROUPE**

Depuis la réalisation de l'opération d'apport de l'intégralité des parts sociales composant le capital de la SCI DES 11 A 15 AVENUE LÉBRUN, la Société est propriétaire de l'immeuble, situé à Antony, où est installé le siège social administratif de FONCIA GROUPE.

Cet immeuble fait l'objet d'un bail commercial conclu avec FONCIA GROUPE pour une durée de neuf années, dont six années fermes, qui court depuis le 10 octobre 2005 pour se terminer le 30 septembre 2014.

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A et taxes de 2.582.934 €. Ce loyer est indexé annuellement en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

#### **b. Baux conclus avec les filiales de FONCIA GROUPE**

Sur les 88 immeubles détenus par la Société, 83 font l'objet de baux commerciaux signés avec les filiales de FONCIA Groupe. L'ensemble se compose de 123 baux, comprenant 5 locaux vacants (Deauville, Mérignac, Nîmes et Montpellier), et 35 baux conclus avec des sociétés n'appartenant pas au groupe FONCIA.

Ces baux présentent des modalités identiques et ont été établis à partir d'un modèle type dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

- ils sont conclus pour une durée de 9 ans ;
- les loyers sont soumis à une indexation annuelle basée sur l'indice ICC ;
- les loyers versés sont dits « triple net » c'est-à-dire net de charges d'exploitation, d'entretien et de réparations;
- le preneur du bail verse entre les mains du bailleur un dépôt de garantie correspondant à 3 mois de loyer principal.

### **6.4. Assurances et couverture des risques**

Les baux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant tous des baux dits « triple net ».

#### **6.4.1. Politique de couverture**

La Société fait appel à un des premiers cabinets de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, Assurimo, filiale du groupe FONCIA. Un contrat spécifique réservé à la Société a été bâti par Assurimo pour couvrir les immeubles auprès de la société Swiss Life aux meilleures conditions de garantie.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

#### **a. Polices multirisques immeubles**

Une police mère a été souscrite auprès du courtier Assurimo. Elle s'applique à l'ensemble des biens immobiliers dans le cadre d'un avenant spécifique par immeuble.

Les polices multirisques immeubles souscrites pour les immeubles détenus par la Société présentent, en conséquence, toutes les mêmes garanties.

Le tableau ci-dessous récapitule le niveau de couverture des principaux risques, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Incendie, foudre, explosion	<p>A concurrence du montant des dommages</p> <p>A concurrence de la valeur à neuf, ou de reconstruction ou de remplacement (pour les dommages aux biens)</p> <p>A concurrence de deux années maximum (pour les pertes de loyers)</p>
Tempête, grêle, neige	A concurrence de la valeur de reconstruction pour les dommages aux biens
Terrorisme, attentats, émeutes, mouvements populaires et vandalisme	A concurrence du montant des dommages vétusté déduite
Dégâts des eaux	<p>A concurrence de 30.490 € (pour les débordements, refoulements, et engorgements des égouts)</p> <p>A concurrence de 7.622 € (pour les infiltrations)</p> <p>A concurrence de la valeur à neuf (pour les dommages aux bâtiments)</p>
Vol	<p>A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour dommages aux biens, vol d'embellissements et installations diverses, détériorations immobilières, ...)</p> <p>A concurrence du montant des dommages vétusté déduite (pour vol de biens mobiliers d'une valeur unitaire inférieure ou égale à 20.000 €)</p> <p>A concurrence de 22.867 € (pour vol du fait des préposés ou des copropriétaires)</p>
Bris de glace	<p>A concurrence de la valeur de remplacement (pour glaces, verres, miroiterie, glaces de panneaux solaires ...)</p> <p>A concurrence de 3.049 € (pour frais supplémentaires de pose, maçonnerie, serrurerie, échafaudage ...)</p>
Responsabilité civile	<p>A concurrence de 8.000.000 € par sinistre tous dommages confondus (pour dommages corporels dommages matériels, et dommages immatériels consécutifs)</p> <p>A concurrence de 381.123 € par année d'assurance (pour pollution accidentelle)</p>
Défense et recours	A concurrence de 30.490 €

#### **b. Assurance responsabilité civile des mandataires sociaux**

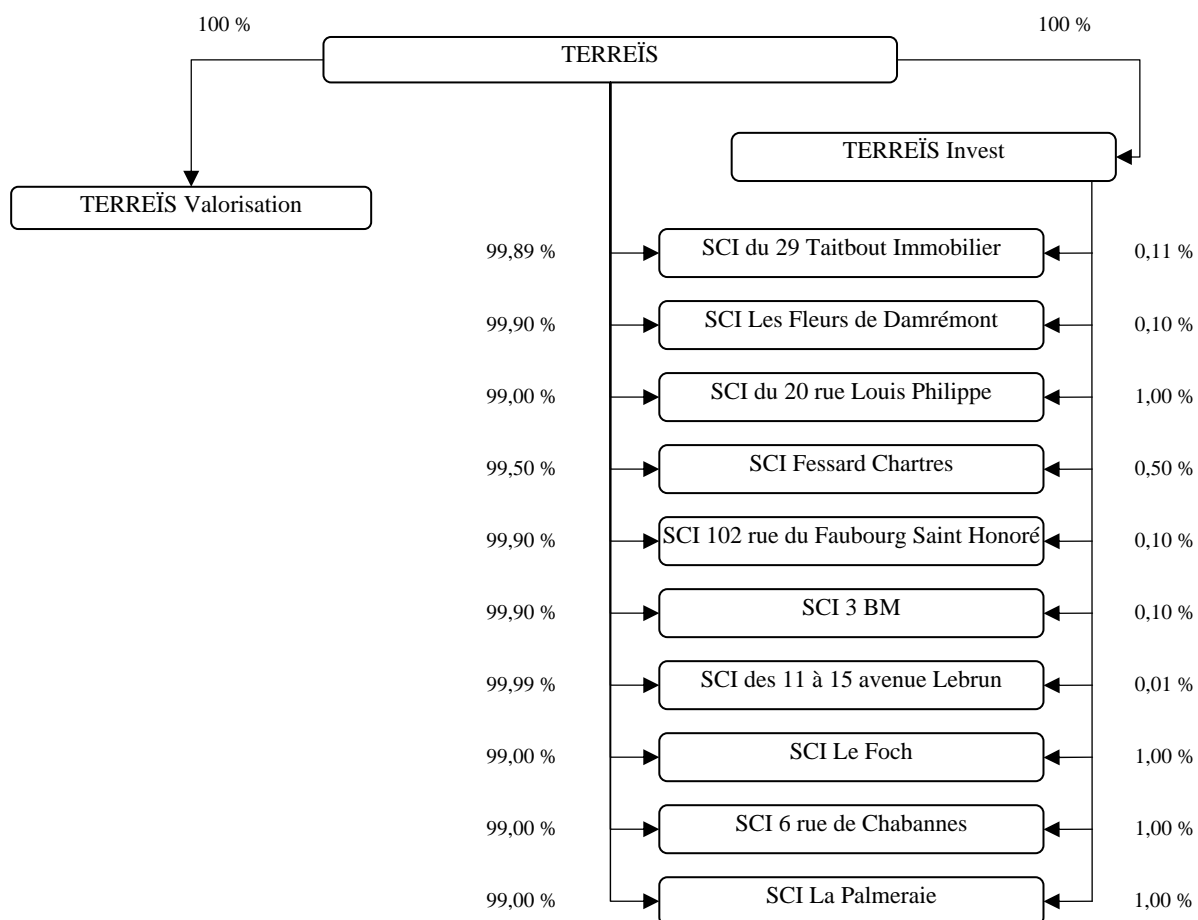
Non applicable.

#### **6.4.2. Information complémentaire concernant certains risques**

Non applicable.

## Chapitre 7 - Organigramme

L'organigramme de la Société se présente de la façon suivante :



La Société TERREÏS est consolidée dans les comptes de la SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS ET DE PARTICIPATIONS – SEIP.



## **Chapitre 8 - Propriétés immobilières, usines et équipements**

### **8.1. Actifs immobiliers**

#### **8.1.1. Immobilisations corporelles existantes**

Les principaux actifs immobiliers détenus par la Société sont les suivants (voir également paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier ») :

##### **a. 11 à 15 avenue Lebrun à Antony (92)**

Il s'agit d'un immeuble entier livré en décembre 2005 à usage principal de bureaux.

Construit sur un terrain de 6.009 m<sup>2</sup>, cet immeuble présente une architecture moderne de belle facture, s'intégrant aux abords du parc de Sceaux.

Il est situé à l'entrée d'Antony, près du carrefour dit de La Croix de Berny et bénéficie d'une bonne desserte routière et de transports en commun.

Sa surface utile est de 10.749 m<sup>2</sup> répartis en bâtiments, élevés sur deux niveaux de sous-sol.

Sa valeur vénale (expertise ATISREAL en date du 31 décembre 2007) est de 38.600.000 € hors taxes, hors frais.

##### **b. 3 rue de Londres - 70 rue St Lazare à Paris (9ème)**

Ensemble immobilier composé de deux bâtiments communicants, l'un en façade rue de Londres et l'autre en face rue Saint Lazare à usage de bureaux (étages) et de local commercial (rez-de-chaussée).

L'immeuble est situé près de la place d'Estienne d'Orves dans le quartier « Saint Georges » Paris 9ème, Il est proche des Grands Magasins, de la gare Saint Lazare avec une excellente desserte par les transports en commun.

Construit au début du XXème siècle, cet ensemble immobilier a été entièrement rénové et réaménagé durant le 2ème semestre 2005 ; il est de ce fait en excellent état d'entretien et doté de prestations de qualité.

Sa valeur vénale (expertise ATISREAL) est de 11.940.000 € hors taxes, hors droits.

##### **c. 90 rue Damrémont à Paris (18ème)**

Ensemble immobilier composé d'un pavillon élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et de deux étages accolés à une construction récente également de deux étages.

L'immeuble est situé dans le 18ème, dans le quartier dit « Grandes Carrières ». Il est d'accès aisé, bien desservi et jouit d'une grande tranquillité.

Le stationnement des automobiles est assuré dans le cadre d'un droit à jouissance de 12 emplacements de parkings au 73, rue Damrémont concédé par la municipalité.

Sa surface utile est de 1.197 m<sup>2</sup> et son état d'entretien a été jugé très bon par les experts.

Sa valeur vénale (expertise ATISREAL) est de 5.130.000 € hors taxes, hors droits.

#### **8.1.2. Immobilisations corporelles planifiées**

Aucun des investissements mentionnés au paragraphe 5.2.3 « Principaux investissements futurs de la Société » n'a une valeur supérieure à 850.000 €

### **8.2. Environnement**

Dans le cadre de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé, de respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

#### **8.2.1. Réglementation relative à la santé**

##### **a. Amiante**

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997, en raison de ses effets cancérogènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-28 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et

l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, le suivi de son état de conservation, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois,

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 10 juillet 1997.

Concernant les immeubles détenus préalablement, ceux qui ont été apportés à la Société et les immeubles détenus par les sociétés dont les parts ont été apportées à la Société, les diagnostics réalisés ont pu mettre en évidence, pour certains immeubles seulement, la présence de traces d'amiante, ne nécessitant toutefois pas la mise en œuvre de travaux de désamiantage.

#### **b. Prévention du saturnisme**

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces contenant du plomb et notamment les peintures. Le saturnisme provoque, selon les cas, des troubles anémiques ou des atteintes irréversibles du système nerveux.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

A cet égard, lorsqu'un cas de saturnisme infantile ou un risque d'exposition au plomb pour un mineur est porté à la connaissance du préfet, celui-ci fait immédiatement procéder à une enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué pour déterminer l'origine de l'intoxication.

Dans le cadre de cette enquête, le préfet peut faire procéder à un diagnostic portant sur les revêtements de l'immeuble ou de la partie d'immeuble habité ou fréquenté régulièrement par le mineur intoxiqué ou pour lequel un risque d'exposition au plomb a été déclaré.

Dans le cas où l'enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué met en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, avec des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, le préfet impose au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires, c'est à dire de mettre en place des matériaux de recouvrement sur les surfaces identifiées et le cas échéant de remplacer certains éléments.

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, est produit en fonction de l'emplacement de l'immeuble dans une zone qualifiée comme étant à risque d'exposition au plomb.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation qui s'applique aux immeubles d'habitation.

#### **c. Prévention du risque de légionellose**

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25 et 45°. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

L'immeuble de la rue Saint-Lazare (voir paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier ») a fait l'objet les 8 mars et 2 août 2006 d'examens approfondis spécifiques, qui n'ont pas révélé d'anomalies.

L'immeuble d'Antony (voir paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier »), qui est une construction récente, fait l'objet d'un contrat de maintenance prévoyant la surveillance de ce risque.

#### **8.2.2. Réglementation relative à la sécurité des personnes**

Une nouvelle réglementation introduite par le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs est venue compléter les dispositions antérieures et prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions des articles R.125-2-1 et R.125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

### **8.2.3. Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement Termites**

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone définie comme étant à risque par le conseil municipal.

La Société et ses locataires sont particulièrement attentifs au respect des dispositions réglementaires en matière de lutte contre les termites et satisferont à leurs obligations dans les meilleurs délais en cas de nécessité.

Les états parasitaires concernant les immeubles détenus par la Société ont été réalisés au moment des acquisitions et n'ont pas révélé de problèmes significatifs.

### **8.2.4. Réglementation relative à l'Etat des Risques Naturels et Technologiques**

Le décret n°2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques rend obligatoire, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, lors de la signature d'un bail ou d'un compromis de vente l'annexion à l'acte d'un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT). Par ce document, le vendeur ou le bailleur informe l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a lui-même été informé en vertu d'un ERNT (article L.125 du Code de l'environnement).

### **8.2.5. Réglementation relative au Diagnostic de Performance Energétique**

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été créé par la Loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 transposant la Directive européenne 2002/91 du 16 décembre 2002 tendant à promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans l'Union Européenne. Divers textes législatifs et réglementaires subséquents rendent obligatoire l'annexion du DPE à toute promesse de vente depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006 et à tout contrat de bail d'habitation depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007. Les baux commerciaux et professionnels, ainsi que les baux du Code civil ne sont pas concernés par l'établissement d'un DPE.

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, seul un diagnostiqueur certifié répondant à des exigences de compétence et d'indépendance a la faculté d'établir un DPE. Le DPE informe notamment l'acquéreur ou le locataire sur les caractéristiques thermiques du bien, sur ses consommations d'énergie et sur une estimation des coûts liés à ces consommations.

### **8.2.6. Réglementation relative au Dossier de Diagnostic Technique**

Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) défini par l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation est rendu obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007 en cas de vente immobilière et regroupe dans un dossier unique un certain nombre de diagnostics (ERNT, DPE, Dossier Technique Amiante, Etat relatif à la présence de Termites ...).

Le DDT n'est pas rendu obligatoire pour les baux commerciaux et pour les locations régies par les dispositions du Code civil.

## **Chapitre 9 - Examen de la situation financière et du résultat**

Figurent ci-dessous des extraits du rapport de gestion relatifs à l'examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007. L'intégralité du rapport de gestion figure en annexe 1 du présent document de référence.

### **9.1. Examen des comptes annuels**

#### **9.1.1. 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 €

#### **9.1.2. 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.

### **9.2. Examen des comptes consolidés**

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.

#### **9.2.1. 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 intervenus 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 €

### **9.2.2. 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.

### **9.3. Principaux facteurs ayant une influence sur l'activité et les résultats de la Société**

Les principaux facteurs dont la Société estime qu'ils ont une incidence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous.

#### Contexte macroéconomique

Le secteur de l'immobilier commercial est directement influencé par la conjoncture économique générale. Les principaux indicateurs économiques, notamment la croissance du Produit Intérieur Brut, le niveau des créations d'emploi, celui des taux d'intérêt et de l'inflation ou encore l'évolution de l'indice du Coût de la Construction, sont susceptibles d'avoir, à plus ou moins long terme, une incidence sur l'activité et les résultats de la Société ainsi que sur la valeur de ses actifs.

#### Croissance du patrimoine

Le développement du portefeuille immobilier de la Société représente généralement la part la plus importante de la progression de ses revenus locatifs d'un exercice à l'autre. Ce développement repose sur l'acquisition nette de nouveaux actifs immobiliers. Etant donné le nombre parfois restreint d'opportunités et le niveau de la concurrence parfois vif sur le marché sur lequel la Société intervient, l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers de qualité pourrait se révéler difficile.

L'acquisition nette de nouveaux actifs immobiliers est susceptible de faire progresser les revenus locatifs de la Société en accroissant les surfaces exploitées. Par ailleurs, les rénovations permettent d'améliorer la qualité des actifs immobiliers en portefeuille et d'augmenter leur attractivité et donc, à terme, le montant des loyers facturés.

#### Taux d'occupation

L'évolution du taux d'occupation des actifs immobiliers de la Société a une influence directe sur ses revenus locatifs et sur la quote-part de charges locatives restant à la charge du propriétaire. Ce niveau de taux d'occupation pourrait être affecté par les difficultés rencontrées, voire la cessation d'activité de certains locataires, si une dégradation importante de la conjoncture économique générale se produisait.

### Indexation

La révision annuelle des loyers est indexée sur l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction du premier trimestre de chaque année, conformément au bail consenti par la Société. Cet indice est publié par l'INSEE et permet une revalorisation annuelle du montant du loyer, en fonction de ses variations.

### Conditions de renouvellement des baux

Le droit au renouvellement peut avoir un impact sur le niveau des loyers facturés dans la mesure où les locataires ont la faculté de renégocier les termes des baux à leur échéance. Par ailleurs, la résiliation d'un bail pourrait modifier le niveau du taux d'occupation.

### Conditions de financement

L'évolution de l'endettement dépend de plusieurs facteurs, dont notamment le développement du portefeuille immobilier et la progression du montant des capitaux propres.

Par ailleurs les conditions de financement seront susceptibles d'avoir une influence sur son activité et ses résultats en fonction notamment de l'évolution des taux d'intérêts.

## **Chapitre 10 - Trésorerie et capitaux**

### **10.1. Informations sur les capitaux de la Société**

Les informations sur les capitaux de la Société au 31 décembre 2007 figurent au 3°- de la section 20.1 « Informations financières historiques » du présent document de référence.

### **10.2. Flux de trésorerie**

Le tableau des flux de trésorerie consolidés de la Société au 31 décembre 2007 figure au 3°- de la section 20.3 « Etats financiers annuels consolidés » du présent document de référence.

### **10.3. Information sur les conditions d'emprunt et structure du financement**

La Société a conclu plusieurs contrats de prêts avec différents établissements de crédit pour l'acquisition de plusieurs immeubles qu'elle détient.

Ces crédits sont essentiellement à taux fixe, consentis pour une durée de quinze (15) ans, pour un montant représentant 100% du prix d'acquisition du ou des immeubles en vue de l'acquisition desquels ils sont souscrits.

Le remboursement est effectué à mensualités constantes.

Ces crédits sont pour la plupart garantis par un privilège de prêteurs de deniers.

La structure du financement existant au sein de la Société est illustrée par la note 13 des comptes consolidés (voir section 20.3 « Etats financiers annuels consolidés »).

### **10.4. Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur**

Il n'existe aucune restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations de l'émetteur.

### **10.5. Informations concernant les sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les engagements visés aux points 5.2.3 et 8.1**

Il n'existe pas de sources de financement attendues au sens strict, pour le financement des projets visés aux points 5.2.3. et 8.1. Les acquisitions projetées seront financées au moyen de fonds propres.

## **Chapitre 11 - Recherche et développement, brevets et licences**

L'activité de la Société consiste en l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant un objet social identique, la prise à bail de tous locaux, la sous-location, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

A ce titre, la Société ne participe à aucune activité de recherche et de développement et ne possède aucun brevet. Par ailleurs, la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.



## **Chapitre 12 - Informations sur les tendances**

### **12.1. Principales tendances**

#### **12.1.1. Le marché immobilier en France**

Le climat de défiance qui entoure les milieux financiers aura des conséquences sur l'immobilier. L'accessibilité au crédit sera réduite.

Dans ce contexte, le taux de rendement devrait continuer à augmenter.

Les commerces devraient, grâce à leur côté sécurisant, être les grands gagnants de cette redistribution des cartes.

Les volumes de transactions devraient baisser même si le marché restera dynamique en 2008. Certaines valeurs vénales pourraient également connaître un atterrissage en douceur.

#### **12.1.2. TERREÏS en 2008**

TERREÏS bénéficiera en 2008 de la pleine contribution des acquisitions réalisées en 2007. Notamment, la Société a signé en fin d'année 2007 quatre promesses d'une valeur cumulée de 1,2 millions d'euros. En outre, TERREÏS va acquérir auprès de sa filiale TERREÏS VALORISATION 1,2 millions d'euros d'actifs pour des loyers annuels de 120 K€

L'information financière trimestrielle du premier trimestre 2008 est intégralement reproduite à la section 20.5 « Date des dernières informations financières ».

### **12.2. Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires**

La Société se situe dans le cadre du régime fiscal des SIIC prévu par les articles 208 C, 208 C bis et 208 C ter du Code général des impôts pour lequel elle a opté à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération au respect de trois conditions de distribution suivantes:

(i) les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, ou de sous-location d'immeubles détenus dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier acquis ou conclu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, doivent être distribués à hauteur de 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

(ii) les plus-values de cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et des participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation,

(iii) le cas échéant, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou d'une autre foncière SIIC qui lui est liée doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Les distributions prélevées sur ces bénéfices exonérés n'ouvrent pas droit au régime des sociétés mères. En revanche, les dividendes distribués par les SIIC à des personnes physiques résidentes en France peuvent bénéficier de l'abattement de 40 %, d'un abattement fixe annuel et d'un crédit d'impôts.

Enfin, sous réserve de l'application de conventions internationales, les produits distribués par les SIIC et leurs filiales ayant opté à des personnes ayant leur domicile ou leur siège social hors de France sont assujettis à la retenue à la source de 25% prévue à l'article 119 bis, 2 du Code général des impôts.

Dans le cadre de son programme d'investissements, la Société se fixe comme objectif d'atteindre une valeur du portefeuille immobilier d'environ 140 millions d'euros à la fin de l'année 2010, en fonction des opportunités d'investissement qui se seront présentées.

### **Chapitre 13 - Prévisions ou estimations de bénéfice**

La Société ne présente pas de prévisions ou d'estimations de bénéfice.

## **Chapitre 14 - Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**

### **14.1. Administrateurs et membres de la direction**

#### **14.1.1. Conseil d'administration**

L'administration de la Société est confiée à un conseil d'administration composé de six membres au moins et de dix-huit au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi en cas de fusion. Le mandat des administrateurs est d'une durée de six années, renouvelable.

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.

A la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les administrateurs de la Société, à l'exception des liens existants entre la société SEIP - SOCIETE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENTS ET DE PARTICIPATIONS, société par actions simplifiée représentée par Madame Françoise LORENZETTI, en qualité de représentant permanent, et Monsieur Jacky LORENZETTI ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires personnes physiques de la Société durant l'exercice écoulé est annexée rapport de gestion (voir Annexe 1 du présent document de référence).

#### **14.1.2. Autres membres de la Direction**

Monsieur Fabrice PAGET-DOMET a été nommé Directeur Général à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2007.

### **14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale**

La Société entretient des relations étroites pour son activité et son développement avec FONCIA Groupe (voir Chapitre 22 « Contrats importants » et section 4.2 « Risques liés à la Société »).

Aux termes des mesures de gouvernement d'entreprise adoptées par le Conseil d'administration réuni le 29 septembre 2006, tout administrateur doit faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflits d'intérêts même potentielle au titre de ses fonctions et s'abstenir de participer au débat et au vote de la délibération correspondante (voir section 16.4 « Gouvernement d'entreprise »).

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

## Chapitre 15 - Rémunération et avantages

### 15.1. Rémunération et avantages en nature des administrateurs de la Société et autres mandataires sociaux

Les rémunérations versées aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'année 2007 sont les suivantes :

Mandataire	Montant total des rémunérations brutes reçues de la Société	Montant total des avantages en nature consentis par la Société	Montant total des rémunérations + avantages en nature reçus des sociétés contrôlées	Montant total des rémunérations + avantages en nature reçus de la société contrôlant TERREÏS	Jetons de présence versés	TOTAL
	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)
Jacky LORENZETTI				88.327		88.327
François LEPICARD				20.457	6.750	27.207
Hervé ARDITY					3.000	3.000
Olivier FROC					6.750	6.750
Michelle PEDEL					6.750	6.750
Jacques SOYER					6.750	6.750
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.

### 15.2. Sommes provisionnées par la Société aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages au profit des administrateurs et autres mandataires sociaux, ou de ses filiales

Les membres du Conseil d'administration de la Société, ou les dirigeants de ses filiales, ne bénéficient d'aucun régime de retraite complémentaire, ni d'aucun autre avantage à quelque titre que ce soit.

## **Chapitre 16 - Fonctionnement des organes d'administration et de direction**

### **16.1. Administration et direction de la Société**

#### **16.1.1. Conseil d'administration**

Les administrateurs de la Société (voir paragraphe 14.1.1 « Conseil d'administration ») ont été nommés par décision de l'Assemblée générale du 29 septembre 2006 pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2008 a nommé deux nouveaux administrateurs, Monsieur Fabrice PAGET-DOMET qui exerce actuellement les fonctions de Directeur général, et Monsieur Emmanuel PINEAU en charge de la communication financière de la Société.

#### **16.1.2. Directeur général**

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2007, la Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Fabrice PAGET-DOMET, nommé Directeur Général, en remplacement de Monsieur François LEPICARD, aux termes de la décision du Conseil d'Administration en date du 30 août 2007.

#### **16.1.3. Président et directeurs généraux délégués**

Par décision en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a nommé Monsieur Jacky LORENZETTI en qualité de Président du Conseil d'administration.

Aucun directeur général délégué n'a été nommé.

#### **16.1.4. Décisions importantes prises lors de la réunion du Conseil d'administration du 29 septembre 2006**

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé :

- (i) une obligation d'information sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration ou de la direction générale à la Société ou à l'une de ses filiales,
- (ii) la constitution de comités qui l'assistent,
- (iii) l'adoption de règles de gouvernement d'entreprise.

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration a en outre, autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services entre la Société et la société FONCIA SA, filiale de FONCIA Groupe. Cette convention a fait l'objet d'un avenant prenant effet du 1<sup>er</sup> janvier 2008 (voir Chapitre 22 « Contrats importants »).

### **16.2. Contrats entre les administrateurs, ou ses filiales, et la Société**

Une convention de prestations de services a été conclue, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2008, entre la Société et son actionnaire majoritaire et administrateur, la société SEIP (voir Chapitre 19 « Opérations avec des apparentés »).

### **16.3. Comités**

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la création de trois comités suivants.

#### **16.3.1. Comité d'investissement**

Le Comité d'investissement assiste le Conseil d'administration en assurant un suivi de la stratégie d'investissements et de cessions de la Société et en étudiant les principales opérations.

Le Comité d'investissement se réunit au moins une fois par mois et chaque fois qu'il l'estime nécessaire, et préalablement aux réunions du Conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'examen d'un sujet se rapportant à sa mission.

Ce Comité est composé de 4 membres : Jacky LORENZETTI, Fabrice PAGET-DOMET, Jacques SOYER et Emmanuel PINEAU.

#### **16.3.2. Comité d'audit et de suivi des risques**

Le Comité d'audit et de suivi des risques aide le Conseil d'administration à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés de la Société et à la qualité de l'information délivrée. Il a notamment pour mission, à l'occasion de l'établissement des comptes sociaux et consolidés, établis sur une base tant annuelle que semestrielle, ainsi que lors de la préparation de toute délibération concernant les comptes de la Société ou de la Société de formuler toute recommandation ou proposition au Conseil d'administration et dans les domaines décrits ci-après :

(i) En ce qui concerne les comptes :

- les méthodes et procédures comptables appliquées par la Société et le Groupe,
- les comptes sociaux et consolidés annuels et les commentaires qui les accompagnent avant que le Conseil d'administration en soit saisi,
- la nature, l'étendue et les résultats de la vérification des comptes par les commissaires aux comptes,
- les résultats intermédiaires et préliminaires ainsi que les commentaires qui les accompagnent.

(ii) En ce qui concerne le contrôle externe :

- la procédure de choix des commissaires aux comptes,
- le niveau et la répartition des honoraires des commissaires aux comptes, l'importance et la nature des missions qu'ils effectuent en-dehors de leur mission de contrôle des comptes.

(iii) En ce qui concerne le contrôle interne et le contrôle des risques :

- il veille à l'application satisfaisante des contrôles internes et des procédures de compte rendu d'information,
- il donne son avis sur l'organisation du contrôle interne. Il doit à cet effet être destinataire des rapports d'audit internes ou d'une synthèse périodique de ces rapports afin notamment d'apporter son assistance à la détection des risques majeurs,
- il contrôle les principaux risques financiers de la Société.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2007, les fonctions attribuées au Comité d'audit ont été exercées par l'organe d'administration.

### **16.3.3. Comité des nominations et des rémunérations**

Le Comité des nominations et des rémunérations émet toute recommandation au Conseil d'administration dans tous les domaines décrits ci-dessous :

(i) toute candidature de membre indépendant au Conseil d'administration,

(ii) toutes évolutions significatives des modes et montants de rémunération des dirigeants,

(iii) tous projets de révocation et de nomination des dirigeants,

(iv) les cas de succession en cas de vacance imprévisible,

(v) la politique générale d'attribution d'options et toutes propositions en matière d'attribution d'option d'achat ou de souscription d'actions au bénéfice des dirigeants.

Le Comité des nominations et des rémunérations peut également émettre toute observation qu'il juge utile sur les modes et montants de rémunération des dirigeants autres que les mandataires sociaux.

Compte tenu de l'effectif de la Société et de l'externalisation de certaines tâches auprès de FONCIA et SEIP qui, en leur qualité de prestataire de services, contrôlent les principaux risques auxquels est exposé la Société, les fonctions des comités des nominations et des rémunérations et d'audit et de suivi des risques ont été exercées par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

### **16.4. Gouvernement d'entreprise**

La Société a mis en place les dispositions nécessaires pour se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, en les adaptant au cas particulier, soit :

- le rapport du groupe de travail présidé par M. Bouton « Pour un meilleur gouvernement des entreprises cotées » de septembre 2002 (le « Rapport Bouton »),
- les « principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation des rapports conjoints de l'AFEP et du MEDEF de 1995, 1999 et 2002 », publiés par ces deux organismes le 20 octobre 2003 (les « Recommandations MEDEF-AFEP »), et
- le Code de déontologie de l'institut français des administrateurs (IFA) en date du 25 mars 2004 (le « Code de déontologie de l'IFA »).

Afin de mettre en œuvre les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité, par décision en date du 29 septembre 2006, une charte de gouvernement d'entreprise qui

est entrée en vigueur concomitamment à l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché d'Euronext Paris.

Les principales stipulations de cette charte de gouvernement d'entreprise sont résumées ci-après.

#### **16.4.1. Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, il est doté des pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts.

Toute délibération du Conseil d'administration portant sur un domaine de compétence d'un Comité devra avoir été précédée de la saisine dudit Comité compétent et ne pourra être prise qu'après la remise par le Comité compétent de ses recommandations ou propositions.

Cette consultation des Comités ne peut avoir pour objet de leur déléguer les pouvoirs qui sont attribués au Conseil d'administration par la loi ou les statuts.

Le Conseil d'administration, instance collégiale, a l'obligation d'agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Les membres du Conseil d'administration exercent leurs fonctions avec loyauté et professionnalisme.

#### **Loyauté et bonne foi :**

Les membres du Conseil d'administration ne prennent aucune initiative qui viserait à nuire aux intérêts de la Société et agissent de bonne foi en toutes circonstances.

Outre l'obligation de discrétion prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce, chaque membre du Conseil d'administration doit se considérer comme astreint au secret professionnel pour toute information non publique dont il aurait eu connaissance dans le cadre de ses fonctions. Il s'engage personnellement à respecter la confidentialité totale des informations qu'il reçoit, des débats auxquels il participe et des décisions prises.

#### **Professionalisme et implication :**

Les membres du Conseil d'administration :

- (i) s'engagent à consacrer à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires,
- (ii) doivent être assidus et participer, sauf impossibilité, à toutes les réunions du Conseil d'administration et des Comités dont ils sont membres,
- (iii) s'informent sur les métiers et les spécificités de l'activité de la Société, ses enjeux et ses valeurs,
- (iv) s'attachent à mettre à jour les connaissances qui leur sont utiles pour le bon exercice de leur mission,
- (v) sont tenus de demander et de faire toutes diligences pour obtenir dans les délais appropriés les éléments qu'ils estiment indispensables à leur information pour délibérer au sein du Conseil d'administration en toute connaissance de cause.

Il appartient à l'assemblée générale des actionnaires de la Société d'allouer aux membres du Conseil d'administration, en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle. Dans un tel cas, le Conseil d'administration répartit, librement, après avis du Comité compétent, cette rémunération entre ses membres en prenant, éventuellement, en considération la participation des membres à l'un des Comités.

Il peut être alloué par le Conseil d'administration des rémunérations exceptionnelles pour les missions ponctuelles confiées à certains de ses membres ; dans ce cas, ces rémunérations sont soumises à la procédure d'approbation des conventions réglementées.

Hormis dans le cadre d'un contrat de travail conclu dans les conditions légales, aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007, le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois.

#### **16.4.2. Membre indépendant**

Le Conseil d'administration doit comprendre au moins deux membres indépendants élus ou cooptés en tant que tels, tandis que chacun des comités en comprendra un (voir paragraphe 18.3.2 « Nomination d'administrateur indépendant »). Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante.

Compétence: un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil d'administration et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être « actifs, présents et impliqués », aux termes des Recommandations MEDEF-AFEP.

Indépendance : un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (inspirées des Recommandations MEDEF-AFEP adaptées), sans que celles-ci ne constituent individuellement ou même cumulativement une cause automatique d'exclusion :

(a) ne pas être salarié de la Société et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes, ni salarié et administrateur d'un des actionnaires de la Société détenant plus de trois pour cent (3 %) du capital de la Société,

(b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de trois ans) détient un mandat d'administrateur,

(c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :

- significatif de la Société, ou
- dont la Société représente une part significative de l'activité,

(d) ne pas avoir de lien familial proche avec un Dirigeant de la Société, et

(e) ne pas avoir été commissaire aux comptes d'une société de la Société au cours des cinq années précédentes.

#### **16.4.3. Comités spécialisés**

Le mode de fonctionnement et les missions des comités spécialisés sont détaillés à la section 16.3 ci-dessus.



## **Chapitre 17 - Salariés**

### **17.1. Ressources humaines**

Au 31 décembre 2007, l'effectif salarié de la Société s'élève à 2 personnes.

### **17.2. Participations et options de souscription ou d'achat d'actions détenues par les administrateurs et autres mandataires sociaux**

Aucun mandataire social de la Société ne détient d'options de souscription ou d'achat d'actions. Les participations détenues par les mandataires sociaux dans le capital de la Société sont mentionnées à la section 18.1 « Principaux actionnaires ».

### **17.3. Accords de participation et options de souscription ou d'achat d'actions détenues par les salariés de la Société**

Aucun salarié de la Société ne détient de participation ou d'options de souscription ou d'achat d'actions.

#### **17.3.1. Accords de participation**

Il n'existe pas d'accord de participation.

#### **17.3.2. Options de souscription d'actions – Actions gratuites**

Aucun plan d'options de souscription d'actions n'est mis en place dans la Société.

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2008 a consenti au Conseil d'administration une délégation de compétence relative à l'attribution d'actions gratuites (voir paragraphe 21.2.5 « Capital autorisé et non émis »).

## Chapitre 18 - Principaux actionnaires

### 18.1. Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous présente la liste des actionnaires de la Société à la date du 31 décembre 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>Total Conseil d'Administration</b>	<b>3.949.035</b>	<b>50,17</b>	<b>3.949.035</b>	<b>50,18</b>
<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 Public</b>	<b>3.919.748</b>	<b>49,79</b>	<b>3.919.748</b>	<b>49,81</b>
<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.

### 18.2. Droit de vote des actionnaires

A chaque action de la Société est attaché un droit de vote. En conséquence, les actionnaires dont la liste figure à la section 18.1 du présent document de référence disposent d'un nombre de droit de vote égal au nombre d'actions qu'ils détiennent.

### 18.3. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

La Société est contrôlée par Monsieur Jacky LORENZETTI et son holding patrimonial, la société SEIP, à hauteur de 49,75 % et aucun autre actionnaire ne détient plus de 5 % du capital social.

Conformément au règlement européen d'application de la directive dite « prospectus » (Règlement CE n°809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004), la Société s'est assuré que le contrôle de la Société ne soit pas exercé de manière abusive au travers de la charte de gouvernance (voir section 16.4 « Gouvernement d'entreprise »).

#### 18.3.1. Représentation au sein du Conseil d'administration

Monsieur Jacky LORENZETTI et son holding patrimonial sont tous les deux administrateurs (voir paragraphe 14.1.1 « Conseil d'administration »).

#### 18.3.2. Nomination d'administrateurs indépendants

Par délibération en date du 29 septembre 2006, le Conseil d'administration de la Société a approuvé à l'unanimité la nomination de deux administrateurs indépendants : Messieurs Hervé ARDITTY et Jacques SOYER.

### 18.4. Accords susceptibles d'entraîner un changement de contrôle

Il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de contrôle de la Société.

## Chapitre 19 - Opérations avec des apparentés

Un contrat de prestations de services a été conclu, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2008, avec la société SEIP aux termes duquel SEIP assurera pour le compte de la Société des prestations d'ordre comptable, juridique et fiscal, un service financier et les relations avec le marché boursier.

### a) Nature des missions

Au terme de cette convention, SEIP s'engage à fournir son assistance et ses conseils pour l'accomplissement des opérations énumérées ci-dessous dans les domaines suivants.

#### 1. Comptabilité, gestion et fiscalité

- Organisation et tenue de la comptabilité générale et des comptabilités analytiques, arrêté des comptes annuels et établissement des bilans, comptes de résultat, annexes, déclarations et liasses fiscales, gestion informatique des opérations et procédures comptables;
- Organisation et mise en place des instruments de contrôle de gestion (procédures générales, conception, établissement et suivi des budgets, suivi et surveillance des comptes clients et fournisseurs, analyses et études, situation intermédiaires...)
- Assistance générale en matière fiscale, comprenant notamment le suivi de l'évolution de la réglementation, la fourniture de conseils et d'avis pour toutes difficultés ou questions spécifiques ou ponctuelles soulevées à l'occasion d'opérations courantes (amortissements, provisions, TVA, taxe professionnelle...) ou projets particuliers (investissements, restructurations...), assistance et conseils en cas de contrôles fiscaux et plus généralement pour toutes réclamations ou actions contentieuses ou gracieuses.

#### 2. Assistance juridique

Assistance générale pour l'organisation, la tenue et le suivi de secrétariat juridique (convocations, procès verbaux et rapports intéressant les organes de direction et assemblées générales, tenue des livres et registres, formalités légales...).

#### 3. Assistance financière

- Services financiers :
  - Evaluation des besoins de trésorerie et de financement,
  - Etablissement des calculs de rentabilité, tableaux,
  - Communication bancaire.
- Relations avec le marché financier:
  - Organisation de réunion de présentation des résultats (réunions SFAF),
  - Préparation de tous documents financiers (document de référence),
  - Organisation de rencontres investisseurs (road show),
  - Préparation des communiqués de presse et avis financiers.

Ces prestations étaient assurées jusqu'au 31 décembre 2007 par FONCIA S.A. dans le cadre de la convention de prestations de services décrite à la section 22.2 « Contrat de prestations de services ».

### b) Rémunération des missions

En rémunération de ces missions, SEIP percevra une rémunération forfaitaire annuelle égale à 85.000 €HT.

### c) Durée de la convention

La convention avec cet apparenté a été conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation de l'une des parties deux mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

## **Chapitre 20 - Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de la Société**

### **20.1. Informations financières historiques**

#### **1°- Bilan, compte de résultat et annexe des exercices clos le 31 décembre 2005 et le 31 décembre 2006**

Conformément à l'article 28 du règlement n°089/2004 de la commission européenne, les comptes des exercices clos les 31 décembre 2005 et 31 décembre 2006 sont incorporés par référence au présent document de référence.

Les comptes sociaux relatifs à l'exercice 2005 et le rapport du Commissaire aux comptes sont inclus dans le document de base enregistré par l'AMF le 23 novembre 2006 sous le n° I.06-180.

Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice 2006, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le rapport financier annuel publié au titre de l'information réglementée.

2°- Compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2007 (données sociales)

	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 assimilés			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>

3°- Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2007 (données sociales)

ACTIF			Exercice clos le 31/12/2007	Exercice clos le 31/12/2006
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
<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
Ecart 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		
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL BILAN</b>	<b>100 628 019</b>	<b>85 550 421</b>

#### 4°- Annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007

##### 4°-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.

#### 4°-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 TERREÏS.

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.

#### 4°-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>

## 4°-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>

## 4°-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 bénéficiaires	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>

## 4°-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	

## 4°-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

#### 4°-8 Produits à recevoir

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

#### 4°-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

#### 4°-10 Engagements financiers

Néant

#### 4°-11 Effectif moyen

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

#### 4°-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					
TERREIS 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	

#### 4°-13 Détail des transferts de charges

Néant

#### 4°-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>

#### 4°-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>

#### 20.2. Comptes consolidés pro forma

Non applicable.

#### 20.3. Etats financiers annuels consolidés

##### 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 ».

**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>

3°- Tableau de flux de trésorerie consolidé (en euros)

<b>RUBRIQUES</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
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>

#### 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>

#### 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 à 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 à 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'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 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 ATISREAL EXPERTISE au 31 décembre 2006.

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

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

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

	31/12/2007	31/12/2006 retraité
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.

## 20.4. Vérification des informations financières

### 20.4.1. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2007

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**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

#### **20.4.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2007**

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

#### 20.5. Date des dernières informations financières

L'information financière trimestrielle du premier trimestre 2008 a été publiée, le 29 avril 2008, dans les termes suivants :

##### I - Commentaires sur le chiffre d'affaires du 1er trimestre 2008

Les revenus locatifs de TERREÏS pour le premier trimestre de l'exercice 2008 s'élèvent à 2,1 M€ en progression de 20% par rapport à la même période de l'an dernier. Cette hausse s'explique pour l'essentiel par les acquisitions réalisées tout au long de 2007.

La répartition des revenus locatifs par nature des biens reste stable, avec les deux tiers du total en provenance de bureaux et commerces. En termes de répartition géographique, le poids des Régions continue de progresser, pour représenter désormais 38% des loyers.

<i>Loyers* (en milliers d'euros)</i>	<b>1er trimestre 2008</b>	<b>1er trimestre 2007</b>
Bureaux	1 071	1 045
Commerces	324	112
Mixte (bureaux + commerces)	639	562
Divers	46	7
<b>Total</b>	<b>2 081</b>	<b>1 727</b>

\* Loyers nets de charges d'exploitation, d'entretien et de réparations y compris article 606

##### II - Eléments d'appréciation des performances et de la situation financière

Dans un contexte plus incertain, TERREÏS a poursuivi sa politique prudente d'investissements ciblés à rendement élevé au cours du trimestre. A fin mars 2008, le total des investissements signés s'élève à 3,6 M€ chiffre qui se décompose de la manière suivante :

- la concrétisation de l'acquisition de 2 biens sous promesse fin 2007, pour un montant de 0,8 M€
- la signature de 7 promesses pour 2,8 M€ dont 2,4 M€ destinés à intégrer le patrimoine de TERREÏS.

Ces acquisitions ont toutes été financées en utilisant la trésorerie disponible du groupe, qui s'élevait, pour mémoire, à 14,8 M€ au 31 décembre 2007. L'ensemble de ces opérations, avant même toute renégociation, dégagera un rendement brut de 8,5% en année pleine.

Les nouveaux actifs sont pour la plupart situés dans les centres-villes de grandes métropoles régionales (Clermont-Ferrand, Bordeaux, La Rochelle, Vienne, Albertville) et s'intègrent parfaitement dans la stratégie mise en œuvre par TERREÏS depuis son introduction en Bourse.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu sur le trimestre. Compte tenu de ces éléments, l'objectif d'une croissance à deux chiffres des revenus locatifs et de ses résultats est confirmé.

L'Assemblée Générale des Actionnaires, convoquée le 13 mai 2008, aura pour objet de notamment statuer sur les comptes 2007 et ratifier la proposition d'un dividende de 0,40 € au titre de l'exercice écoulé, dont 0,20 € ont d'ores et déjà été versés sous forme d'acompte le 20 novembre dernier.

#### 20.6. Informations financières intermédiaires

Non applicable.

#### **20.7. Politique de distribution des dividendes**

La politique de distribution des dividendes s'inscrit dans le respect des règles relatives au régime fiscal des SIIC pour lequel la Société a opté à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2007 (voir section 12.2 « Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires »).

#### **20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société ou de ses filiales.

#### **20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale**

A la connaissance de la Société, il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société depuis le 31 décembre 2007.

## **Chapitre 21 - Informations complémentaires**

La Société est une société anonyme de droit français régie par les lois et les règlements en vigueur ainsi que par ses statuts.

### **21.1. Description du régime applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC)**

Le régime SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français dont le capital social est supérieur ou égal à quinze millions d'euros (15.000.000 €).

Les actionnaires peuvent être français ou étrangers.

L'objet social de la société SIIC doit être à titre principal l'acquisition ou la construction d'immeuble en vue de leur location ou de leur sous-location dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu ou acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, et/ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés à l'objet social identique. Elle peut exercer cette activité en France et à l'étranger.

La société SIIC et ses filiales peuvent également exercer à titre accessoire une autre activité, par exemple, une activité de marchand de biens, de gestion ou de promotion immobilière. Le caractère principal de cet objet s'apprécie société par société de la manière suivante : la valeur des actifs utilisés pour l'exercice de ses activités ne doit pas dépasser 20% de la valeur brute des actifs de la société considérée.

Ce régime est également ouvert sur option aux sociétés filiales de la société SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés dès lors :

- (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95% au moins par la société SIIC, et
- (ii) qu'elles ont un objet principal identique à celui défini ci-dessus.

Le régime est applicable de plein droit aux filiales de la SIIC non soumises à l'impôt sur les sociétés (sociétés de personnes) à hauteur de leur quote-part de résultat appréhendé par la société SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime, dès lors que l'activité principale de ladite société de personnes est identique à celle mentionnée ci-dessus.

Le régime des SIIC exonère d'impôt sur les sociétés les résultats provenant des activités immobilières sous la condition d'être distribués à hauteur de 85 %, 50% ou 100% selon la nature des produits.

### **21.2. Capital social**

#### **21.2.1. Capital social**

Le capital social de la Société s'élève à 23.615.079 € divisé en 7.871.693 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, intégralement libérées et de même catégorie.

#### **21.2.2. Titres non représentatifs de capital**

Il n'existe aucun titre non représentatif de capital.

#### **21.2.3. Acquisition par la Société de ses propres actions**

Au 31 décembre 2007, la Société détient 2.910 actions acquises dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec la Société Invest Securities.

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2008 a autorisé le Conseil d'administration à mettre en œuvre un programme de rachat des actions de la Société, dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et conformément au règlement général de l'Autorité des marchés financiers, selon le descriptif suivant établi en application des dispositions des articles 241-1 à 241-6 du Règlement Général de l'AMF :

***Descriptif du programme de rachat d'actions  
autorisé par l'Assemblée générale de TERREÏS en date du 13 mai 2008***

#### ***I – Nombre de titres et part du capital auto-détenus***

A la date du 13 mai 2008, TERREÏS détient, au titre du contrat de liquidité, 19.982 actions propres, soit 0,25 % du capital.

#### ***II – Objectifs du programme de rachat d'actions***

Les objectifs du programme de rachat d'actions sont :

- l'animation du cours dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,

- la remise d'actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction,
- la mise en œuvre de programmes d'options sur actions ou autres allocations d'actions aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou d'une entreprise associée,
- la remise de titres lors de l'exercice de droits de créance convertibles en titres de propriété,
- l'annulation des titres acquis pour réduire le capital social.

**III – Part maximale du capital, nombre maximal et caractéristique des titres que la Société se propose d'acquérir et prix maximum d'achat**

TERREÏS aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital, soit, à la date du 13 mai 2008, 787.169 actions de 3 € de valeur nominale.

Compte tenu des 19.982 actions déjà détenues par la Société au 13 mai 2008, le nombre maximal d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 767.187.

Le prix unitaire d'achat des actions n'excédera pas 14 € pour un montant maximal de 300.000 €

**IV – Durée du programme de rachat**

Conformément à la huitième résolution votée par l'Assemblée générale mixte du 13 mai 2008, l'autorisation d'opérer sur les titres de la Société sera donnée jusqu'à la prochaine Assemblée des Actionnaires appelée à statuer sur les comptes annuels, sans que la durée de cette autorisation puisse excéder dix-huit (18) mois conformément à la législation en vigueur.

**V – Opérations effectuées par voie d'acquisition, de cession ou de transfert, dans le cadre du précédent programme de rachat**

Déclaration par l'émetteur des opérations réalisées sur ses propres titres au 13 mai 2008

Pourcentage de capital auto détenu de manière directe et indirecte : 0,25 %  
 Nombre de titres annulés au cours des 24 derniers mois : néant  
 Nombre de titres détenus en portefeuille au titre du programme de rachat : 19.982  
 Valeur comptable du portefeuille : 178.409,43 €  
 Valeur de marché du portefeuille : 173.843,40 €

	Flux bruts cumulés (*)		Positions ouvertes au jour du dépôt de la note d'information					
	Achats	Ventes / transferts	Positions ouvertes à l'achat			Positions ouvertes à la vente		
Nombre de titres	30.463	10.481	Call achetés	Put vendus	Achats à terme	Call vendus	Put achetés	Ventes à terme
Echéance maximale moyenne			Néant			Néant		
Cours moyen de la transaction	9,28	9,21						
Prix d'exercice moyen								
Montants	282.759,98	96.519,67						

**21.2.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription**

La Société n'a émis au cours de l'exercice aucune valeur mobilière convertible, échangeable ou assortie de bons de souscription.

**21.2.5. Capital autorisé et non émis**

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.

L'Assemblée générale mixte du 13 mai 2008 a renouvelé ces délégations de compétence à l'exception de la délégation n°2 et a autorisé en outre le Conseil d'administration à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à créer au profit des membres du personnel salarié ou de certaines catégories d'entre eux et/ou certains mandataires sociaux de la Société et des sociétés affiliées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, dans la limite de 2 % du capital social. Les actions gratuites qui seront attribuées par le Conseil d'administration, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, seront affectées d'une période d'acquisition fixée par l'assemblée générale à quatre ans minimum, elle-même suivie d'une période d'incessibilité des actions de deux ans et assorties d'une condition tenant au maintien du contrat de travail ou du mandat social des attributaires au jour de l'attribution définitive.

#### **21.2.6. Option ou accord portant sur le capital de la Société ou de ses filiales**

Le capital de la Société et de ses filiales ne fait l'objet d'aucune option ou accord conditionnel ou inconditionnel de vente dans le cadre d'une option.

## 21.2.7. Modification du capital social de TERREÏS

### a. Evolution du capital social de la Société depuis sa constitution

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société depuis sa constitution.

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 €

Le tableau ci-dessous décrit l'évolution de la répartition du capital social et des droits de vote <sup>(1)</sup> :

Actionnaires	Avant introduction en Bourse		Au 31 décembre 2006		Au 31 décembre 2007	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
FONCIA GROUPE	999 200	27,50 %		0,00 %		0,00 %
SEIP	400	0,01 %	3 294 086	41,85 %	3 294 086	41,85 %
Jacky Lorenzetti	636 949	17,53 %	621 889	7,90 %	621 889	7,90 %
Membres du Conseil d'Administration	400	0,01 %	23 504	0,30 %	33 060	0,42 %
Auto détention				0,00 %	2 910	0,04 %
Autres porteurs	1 995 912	54,94 %	3 932 214	49,95 %	3 919 748	49,80 %
<b>Total</b>	<b>3 632 861</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7 871 693</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>(1)</sup> il n'existe pas de droit de vote double.

### b. Nantissements, garanties et sûretés

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

Les contrats de crédit remboursables par la Société sont tous garantis par des hypothèques et des privilèges de prêteur de deniers. Le contrat d'emprunt in fine souscrit par la SCI DES 11 A 15 AVENUE LEBRUN auprès du Crédit Foncier de France est garanti par :

- Une affectation hypothécaire à hauteur de 20.479 K€

- Un privilège de prêteur de deniers à hauteur de 4.421 K€
- Une caution personnelle de Jacky LORENZETTI à hauteur de 5.000 K€

### **21.3. Acte constitutif et statuts**

Les principales dispositions statutaires présentées ci-dessous sont celles qui ont été adoptées par l'assemblée générale des actionnaires du 29 septembre 2006 et qui sont entrées en vigueur concomitamment à l'admission aux négociations des actions de la Société sur le marché d'Euronext Paris.

#### **21.3.1. Objet social**

Conformément à l'article 2 des statuts, la Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant un objet social identique.

Par ailleurs, elle pourra également prendre à bail tous locaux, faire de la sous-location, prendre des participations ou des intérêts dans toutes les sociétés et entreprises françaises ou étrangères commerciales, financières ou autre, ayant un objet social identique et effectuer toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières, foncières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

#### **21.3.2. Membres des organes d'administration, de direction et de surveillance**

##### **a. Composition du Conseil**

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 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.

##### **b. Organisation du Conseil**

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres un Président, qui est à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de soixante-quinze ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

##### **c. Délibérations du Conseil**

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'adoption des décisions suivantes

- nomination, rémunération, révocation du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués,
- arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

##### **d. Pouvoirs du Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires et dans la

limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

#### **e. Direction générale**

- Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'administration est prise pour une durée de deux ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

- Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de soixante-quinze ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

#### **f. Directeurs Généraux Délégués**

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'administration ou par une autre personne, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration peut choisir les Directeurs Généraux Délégués parmi les administrateurs ou non, et ne peut pas en nommer plus de cinq.

La limite d'âge est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'un Directeur Général Délégué atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'administration, sur proposition du Directeur Général. Si sa révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.



En accord avec le Directeur Général, le Conseil détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués. Ces derniers disposent toutefois à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

#### **g. Rémunération des dirigeants**

L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs des jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire.

Le Conseil d'administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'administration, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

#### **h. Cumul des mandats**

La limitation du cumul des mandats d'administrateur et de Directeur Général s'applique dans les conditions et sous réserve des dérogations prévues par la loi.

#### **21.3.3. Droits et obligations attachés aux actions - Catégorie d'actions**

Chaque action donne droit dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les Assemblées Générales,

ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

#### **21.3.4. Modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires tels que figurant dans les statuts de la Société ne peuvent être modifiés que par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la Société. Toute augmentation des engagements des actionnaires doit être décidée à l'unanimité.

#### **21.3.5. Assemblées générales**

##### **a. Convocation**

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les formes et délais fixés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu, en France comme à l'étranger, indiqué dans l'avis de convocation.

##### **b. Ordre du jour**

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la fraction de capital social exigée par la loi et agissant dans les conditions et délais fixes par la loi, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée des projets de résolutions.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement.

##### **c. Droit d'information, de communication et de consultation des actionnaires**

Tout actionnaire dispose d'un droit d'information, de communication et de consultation dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires.

##### **d. Accès aux Assemblées - Pouvoirs**

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Toutefois, le droit de participer, de voter par correspondance ou de se faire représenter aux assemblées est subordonné à

l'enregistrement comptable des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Un actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire.

Un actionnaire peut également adresser à la Société une procuration sans indication de mandataire. Dans ce cas, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets de résolutions.

Les propriétaires de titres visés au septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de Commerce peuvent se faire représenter par un intermédiaire inscrit dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi.

Tout actionnaire peut voter à distance, au moyen d'un formulaire dont les mentions sont fixées par décret.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance, soit sous forme de courrier écrit, soit, sur décision du Conseil d'administration publiée dans l'avis de réunion et l'avis de convocation, par voie électronique.

#### **e. Feuille de présence - Bureaux - Procès-verbaux**

A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence contenant les indications prescrites par les dispositions légales et réglementaires.

Cette feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote à distance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'administration ou, en son absence, par un membre du Conseil d'administration spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptant, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix.

Le bureau, ainsi composé du Président de l'Assemblée et de deux scrutateurs, désigne, à la majorité de ses membres, un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

#### **f. Quorum - Vote**

Dans les Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires, le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social et, dans les Assemblées spéciales, sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions de la loi.

En cas de vote à distance, il n'est tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires qui ont été reçus par la Société dix jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### **g. Assemblée Générale Ordinaire**

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant à distance.

#### **h. 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.

#### **21.3.6. Dispositions des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle**

Il n'existe aucune disposition des statuts, d'une charte ou d'un règlement de la Société qui pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle

#### **21.3.7. Franchissements de seuils légaux**

Toute personne physique ou morale venant à posséder, seule ou de concert, des titres de capital au porteur et qui vient à posséder un nombre d'actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure à l'un des seuils prévus par la loi doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote et de valeurs mobilières donnant accès au capital ou aux droits de vote qu'elle possède, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans le délai prévu par la loi.

Elle en informe également l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

Elle est également tenue de déclarer, à l'occasion du franchissement de seuil de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote, les objectifs qu'elle a l'intention de poursuivre au cours des douze mois à venir. Cette déclaration précise si l'acquéreur agit seul ou de concert, s'il envisage d'arrêter ses achats ou de les poursuivre, d'acquiescer ou non le contrôle de la Société, de demander sa nomination ou celle d'une ou plusieurs personnes comme administrateur, membre du directoire ou du conseil de surveillance. Elle est adressée à la Société, et à l'Autorité des marchés financiers dans le délai prévu par la loi.

A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus énoncées, conformément à l'article L.233-7 du Code de commerce, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, conformément à l'article L.233-1 4 du Code de commerce. Les droits de vote attachés à ces actions ne peuvent pas être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

A défaut de déclaration par l'actionnaire franchissant les seuils de 10% ou 20% du capital ou des droits de vote des objectifs qu'il a l'intention de poursuivre au cours de douze mois à venir, l'actionnaire défaillant est privé des droits de vote attachés aux titres excédant la fraction qui aurait dû être déclarée pour toute assemblée d'actionnaire qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

#### **21.3.8. Stipulations particulières régissant les modifications du capital social**

Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant les modifications de son capital.

#### **21.3.9. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes**

Chaque action de la Société donne droit dans les bénéfiques, l'actif social et le boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Elle donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre auront à faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions nécessaires.

Il n'existe aucune catégorie d'actions privilégiées.

## **Chapitre 22 - Contrats importants**

### **22.1. Contrats de prêt**

La Société a conclu plusieurs contrats de prêts avec différents établissements de crédit pour l'acquisition de plusieurs immeubles qu'elle détient.

Ces crédits sont essentiellement à taux fixe, consentis pour une durée de quinze (15) ans, pour un montant représentant 100% du prix d'acquisition du ou des immeubles en vue de l'acquisition desquels ils sont souscrits.

Le remboursement est effectué à mensualités constantes.

Ces crédits sont pour la plupart garantis par un privilège de prêteurs de deniers sur le bien immobilier dont l'acquisition a fait l'objet du financement.

### **22.2. Contrats de bail avec FONCIA GROUPE et ses filiales**

Voir paragraphe 6.3.3 « Structure des baux et des loyers ».

### **22.3. Convention de prestations de services avec FONCIA S.A.**

#### **22.3.1. Convention exécutée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007**

Le 29 septembre 2006, la Société a conclu avec la société FONCIA S.A, filiale de FONCIA GROUPE, pour une durée de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2006, une convention de prestations de services aux termes de laquelle FONCIA S.A. assurera la gestion opérationnelle des actifs, la gestion technique et la gestion locative et comptable des loyers et des charges pour la Société.

Aux termes de la convention de prestations de services, le mandat conféré à FONCIA S.A., en qualité de prestataire, n'est pas défini comme exclusif. Cependant, FONCIA S.A. n'a pas vocation à gérer d'autres sociétés foncières. Elle agit notamment en qualité de prestataire de services de gestion afin de permettre à la Société de se développer. En conséquence, la situation est une situation d'exclusivité de fait.

#### **a. Nature des missions**

Aux termes de cette convention FONCIA S.A s'est engagée à assurer les missions suivantes, dans les limites permises par la loi :

- recherche et gestion des acquisitions : cette mission consiste à rechercher pour le bénéfice de la Société les biens répondant aux critères définis par le comité d'investissement dans le cadre d'un mandat de recherche, et à organiser l'acquisition desdits biens, notamment par l'examen des promesses d'acquisition, l'organisation des relations avec les notaires, la mise en place du financement, l'examen préalable des projets d'actes et l'organisation des rendez-vous de signature ;
- gérance des immeubles : cette mission consiste à effectuer tous actes d'administration, tels que la location des biens, la rédaction des baux, le renouvellement des baux et les révisions des loyers, l'appel et l'encaissement des dépôts de garantie, le règlement des charges de copropriété, les relations avec les syndicats, la souscription des assurances, assurer la gestion technique des immeubles ;
- prestations d'ordre comptable, juridique et fiscal : l'organisation et la tenue de la comptabilité générale, l'arrêté des comptes annuels et l'établissement des bilans et comptes de résultat, annexes, déclarations et liasses fiscales organisation et la mise en place du contrôle de gestion, l'assistance générale en matière fiscale (suivi de l'évolution et de la réglementation, fourniture de conseils et d'avis, aide et assistance pour la gestion de tout contentieux, litiges et procès, assistance générale pour l'organisation, la tenue et le suivi du secrétariat juridique) ;
- service financier : cette mission consiste à assister et conseiller la Société en matière d'évolution des besoins de trésorerie et de financement, de négociation de tous types de financement, établissement des calculs de rentabilité, tableaux, et communication bancaire ;
- relations avec le marché financier : cette mission consiste à assister et conseiller la Société en matière d'organisation de réunion de présentation des résultats (réunion SFAF), dans la préparation de tous documents financiers, dans l'organisation de rencontres investisseurs, et dans la préparation des communiqués de presse et avis financiers.

Aux termes de ladite convention, FONCIA S.A. s'est également engagée à mettre à la disposition de la Société ses compétences et lui fournir les services et prestations nécessaires à son fonctionnement notamment en matière de gestion administrative, juridique, d'assurances, comptable et financière, de contrôle de gestion, de support communication, informatique et de ressources humaines.

D'une manière générale, FONCIA S.A. s'est engagée à mettre à la disposition de la Société ses compétences et prestations nécessaires à la gestion courante de la Société.

## **b. Rémunération des missions**

Au titre des prestations effectuées (à l'exception des prestations de recherche d'acquisitions), la rémunération forfaitaire du prestataire est égale à 2 % du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés par la Société et ses filiales. Cette rémunération est facturée trimestriellement au 15 février, 15 mai, 15 août, et 15 novembre de chaque année.

Dans le cas de la recherche d'acquisitions, et de l'acquisition d'un bien à un vendeur présenté par FONCIA S.A, la rémunération de FONCIA S.A est déterminée selon le barème suivant:

- prix d'acquisition inférieur à 500.000 euros : 5% ;
- prix d'acquisition compris entre 500.000 euros et 1.000.000 euros : 4% ;
- prix d'acquisition compris entre 1.000.000 euros et 3.000.000 euros: 3% ;
- prix d'acquisition entre 3.000.000 euros et 10.000.000 euros: 2% ;
- prix d'acquisition supérieur à 10.000.000 euros: 1,5%.

Ces tarifs restent dans la fourchette basse du marché pour les mêmes raisons que celles précitées (nature du bail type géré (triple net) et dans celles des locataires à 99% filiales du groupe FONCIA).

A titre de comparaison, certaines sociétés ont adopté un taux de rémunération de 8% pour un nombre de biens plus important pour une valeur globale inférieure.

En conclusion, la tarification fixée entre la Société et FONCIA S.A. est raisonnable et prend en compte la nature des baux et la qualité des preneurs.

Quant à la tarification des honoraires relatifs aux acquisitions, le tarif dégressif ci-dessus correspond à la pratique du marché, telle qu'appréciée par FONCIA S.A.

### **22.3.2. Avenant à la convention de prestations de services**

Certaines fonctions supports nécessaires au fonctionnement de la Société ayant été confiées à SEIP, société mère de TERREÏS, un avenant a été conclu avec FONCIA S.A. à l'effet de redéfinir les contours des missions qui lui sont confiées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 (voir Chapitre 19 « Opérations avec des apparentés »).

Soucieux de conforter leur relation qui permet au groupe FONCIA de bénéficier de l'exclusivité de la gestion des biens proposés à l'achat à TERREÏS et de développer son activité transaction et à TERREÏS de bénéficier des capacités de gestion et du réseau de prescripteurs que représentent les agences du groupe FONCIA, la convention de prestations de services porte désormais sur ces deux dernières missions.

#### **a. Rémunération des prestations**

Au titre de la recherche et de la gestion des acquisitions, la rémunération de FONCIA S.A. demeure inchangée.

Au titre de la gérance des immeubles, la rémunération de FONCIA S.A. est fixée à 2 % du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés par TERREÏS et ses filiales dans le cadre des mandats de gestion de biens loués à une société du groupe FONCIA. Dans les autres cas, en fonction de la complexité de la gestion et du nombre de lots quittancés par immeuble, la rémunération s'établira entre 2 et 5 %.

#### **b. Durée et résiliation de la convention**

L'avenant à la convention de prestations de services porte à 10 ans la durée de validité de ladite convention, laquelle se renouvellera automatiquement pour des périodes annuelles par tacite reconduction, sauf dénonciation de l'une des parties adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois avant l'expiration de la période contractuelle en cours, ou au moins deux mois avant l'échéance des contrats annuels renouvelés tacitement, une telle dénonciation ne pouvant donner lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

### **Chapitre 23 - Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts**

Le portefeuille de la Société et de ses filiales sera évalué chaque année par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I et des recommandations communes CNC/COB de février 2000. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

Pour une description des méthodes utilisées, voir le paragraphe 6.3.1 « Description du patrimoine immobilier ».

## **Chapitre 24 - Documents accessibles au public**

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site internet de TERREÏS (<http://www.terreis.fr>) et sur le site internet de l'Autorité des Marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

En application de l'article 28 du règlement n°089/2004 de la commission européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005 et le rapport du Commissaire aux comptes y afférent figurent au paragraphe 20.1.1.2 du document de base enregistré par l'AMF le 23 novembre 2006 sous le n° I.06-180 ;
- Les comptes sociaux et consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006, leur analyse, les rapports des Commissaires aux Comptes correspondants, sont inclus dans le rapport financier annuel 2006 publié au titre de l'information réglementée le 30 avril 2007.



## Chapitre 25 - Informations sur les participations

Au 31 décembre 2007, la Société détient les participations suivantes :

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société mais non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Résultat (bénéfices ou pertes du dernier exercice clos)	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
TERREIS VALORISATION	37 000	5 098	100	37 000	37 000	11 589 378		19 260	2 118 264	
SCI 11 A 13 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	

**Annexe 1 - RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE  
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**

**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

#### **1.4 - 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° 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.

Il est précisé 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.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'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier**

Néant (absence d'actionariat 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, bénéfices ou primes d'émission, peut statuer aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée Générale Ordinaire.*

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

Les délégations consenties Conseil 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

**BELGIQUE**

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****FRANCE**

Président Directeur général	FONCIA GROUPE
Président Directeur général	FONCIA
Administrateur	AGENCE GILLET
Administrateur	AGENCE LANGUEDOC PROVENCE
Administrateur	AGENCE MER ET SOLEIL
Administrateur	C.F.G.
Administrateur	C.I.T.A.A.J.
Administrateur	CABINET C.F.T.
Administrateur	CABINET TITIN SA
Administrateur	CLEMENT
Administrateur	DEBOIS IMMOBILIER SA
Administrateur	FONCIA RENOIR
Administrateur	I.C.V.
Administrateur	JEAN-CLAUDE MARTIN SA
Administrateur	PROPRI GESTION
Administrateur	FONCIA BOUSSARD M.C.I.
Administrateur	FONCIA BROSSOLETTE
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	TERREÏS
----------------	---------

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 WUILFERT 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 CADIÈRE
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	SEITRA
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 BROSSELETTE

**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
-------

### **A. Rappel des objectifs de la Société assignés au contrôle interne**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-68 du Code du Commerce, l'objet de ce rapport est de rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

La Société a retenu la définition du Committee of Sponsoring Organisations (COSO), qui est la plus communément admise sur le plan international : « Le contrôle interne est un processus mis en œuvre par la Direction Générale, la hiérarchie et le personnel d'une entreprise, destiné à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation des objectifs suivants :

- Réalisation et optimisation des opérations,
- Fiabilité des informations financières,
- Conformité aux lois et aux réglementations en vigueur.

Les textes auxquels se réfère TERREÏS en matière de contrôle interne sont les suivants :

#### **Traitant du bail commercial :**

Code du Commerce :

Partie législative : Article L.145-1 à L.145-60

Partie réglementaire : Article R.145-1 à R.145-33

#### **Traitant de l'organisation de la copropriété :**

Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Décret 67-223 du 17 mars 1967

#### **Traitant de la publicité foncière :**

Décret 55-22 du 4 janvier 1955

Décret 55-1350 du 14 octobre 1955

### **B. Organisation générale du contrôle interne**

L'organisation générale du contrôle interne se caractérise par :

- L'existence d'un plan systématique d'organisation ;
- L'utilisation de compétences internes et externes ;
- Un cadre sécurisé par la réalisation des opérations.

#### **Fonctionnement de la Société**

Le fonctionnement de la Société est articulé autour du Président et du Directeur Général. Ces derniers sont également membres du Comité d'investissement.

La décision d'investissement est prise par le comité d'investissement et mise en œuvre par le Directeur Général aidé d'un collaborateur qualifié.

La gestion des baux est assurée par un collaborateur qualifié.

En outre, la Société a fonctionné dans le cadre de délégations formalisées et appropriées :

- Pour la gestion des biens immobiliers confiée à FONCIA S.A. ;
- Pour le traitement de l'information comptable et juridique confiée à FONCIA S.A. ;
- Pour le traitement de l'information financière confiée à SEIP ;
- Pour la formalisation des acquisitions confiée à un office notarial.

Des conventions matérialisent ces délégations.

#### **Description synthétique des procédures de contrôle interne**

L'organisation mise en place fixant avec précision les domaines d'intervention du Directeur Général, du collaborateur chargé de la gestion des baux, des sociétés délégataires a facilité le respect du principe de séparation des fonctions.

En ce qui concerne le contrôle de l'information comptable et financière, l'organisation repose sur différentes fonctions :



- Une fonction comptable, consolidation et fiscalité ;
- Une fonction contrôle de gestion ;
- Une fonction trésorerie ;
- Une fonction juridique.

En ce qui concerne le contrôle des baux et de leur correcte application, la structure même du bail commercial proposé par TERREÏS, mettant à la charge du locataire les charges d'exploitation, d'entretien et de réparations du bien immobilier loué est un élément important de simplification des procédures de contrôle à mettre en place.

### **C. Déontologie**

La convention de prestations de services signée entre FONCIA S.A. et TERREÏS règle avec précision les obligations de chacun dans le respect absolu des intérêts de chaque partie.

Elle a fait l'objet d'un avenant à effet du 1er janvier 2008 limitant les missions à la recherche des biens et à la gestion technique et comptable des biens. En outre cet avenant a porté à 10 ans la durée de la convention.

Le Président

**Annexe 3 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE  
L'ARTICLE  
L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE TERREIS, POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES  
DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE  
L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE**

**Exercice clos le 31 décembre 2007**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société TERREIS et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil de administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la Société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent, de notre part, les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données concernant les procédures de contrôle interne de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du conseil de surveillance établi en application des dispositions du dernier alinéa de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris, le 31 mars 2008  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**SOFIDEEC BAKER TILLY**

**Hélène LEROY**

**Pierre FAUCON**

**Christian ALIBAY**

<p style="text-align: center;"><b>Annexe 4 - RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> <b>SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES</b></p>
---

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement soumis aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

1) Convention d'animation avec SEIP

Une convention d'animation a été conclue avec la société SEIP, associé majoritaire de TERREÏS, définissant le nouveau rôle de SEIP et les missions à accomplir par celle-ci pour le compte de TERREÏS, ainsi que leurs modalités d'exécution.

Les missions sont conduites par SEIP avec l'assistance de son comité stratégique. La convention est conclue pour une durée indéterminée à compter du 29 décembre 2006, et ne fait l'objet d'aucune rémunération.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 3 janvier 2007.

2) Convention de prestations de services avec FONCIA SA

Une convention de prestations de service a été conclue entre FONCIA SA et TERREÏS aux termes de laquelle FONCIA SA assure pour le compte de la société TERREÏS la gestion opérationnelle des actifs (recherche et gestion des acquisitions), la gestion technique et la gestion locatives et comptable des loyers et des charges (gérance des immeubles), des prestations d'ordre comptable, juridique, fiscal, de services financiers et de relations avec le marché financier.

En contrepartie TERREÏS versera à FONCIA SA une rémunération de :

3,50 % du montant total des loyers hors charges et hors taxes encaissés :

5 % de la valeur des acquisitions présentées par FONCIA inférieures à 500.000 €

3 % de la valeur des acquisitions comprises entre 1.000.000 € et 3.000.000 €

2 % de la valeur des acquisitions comprises entre 3.000.000 € et 10.000.000 €

1,50 % de la valeur des acquisitions supérieures à 10.000.000 €

Cette convention est conclue pour une duré de 3 ans à compter du 1er octobre 2006, renouvelables tacitement.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 29 septembre 2006.

Le montant constaté en charges au cours de l'exercice, s'élève à 124.627,29 € au titre de la gestion.

Les commissions sur acquisitions se sont élevées à 50.167,22 euros.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 31 mars 2008  
Les Commissaires aux Comptes

**Révision Conseil Audit**

**Hélène LEROY**

**SOFIDEEC Baker Tilly**

**Pierre FAUCON Christian ALIBAY**

**Annexe 5 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RESEAU**

En vertu de l'Article 222-8 du règlement général de l'AMF, les honoraires des commissaires aux comptes versés s'élèvent au titre des années 2006 et 2007 à :

	<b>SOFIDEEC BAKER TILLY</b>				<b>REVISION CONSEIL AUDIT</b>			
	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 (b) ○ 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 %

**Annexe 6 - 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