

**Fabrice RABATTU**

Expert comptable  
Commissaire aux comptes  
Inscrit près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence

# TERRES DE FRANCE

Société en commandite par actions

Au capital de 4 623 365 Euros

24, rue de Clichy

75009 Paris

**RAPPORT ANNUEL**

**DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

A l'Associé, aux Actionnaires,

## OPINION

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Terres de France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport. 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.

## FONDEMENT DE L'OPINION

---

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

---

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES DOCUMENTS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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 de la gérance et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

#### RESPONSABILITES DE LA DIRECTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

---

Il appartient à la Gérance d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalie significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Gérance d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

#### RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

---

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Marseille, le 20 janvier 2023,



**Fabrice RABATTU**

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale  
d'Aix-en-Provence

**Annexe**  
**DESCRIPTION DETAILLEE DES RESPONSABILITES**  
**DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**TERRES DE FRANCE**

24 rue de Clichy

75009 PARIS

*Comptes annuels*

**Exercice du 01/01/22 au 31/12/22**

SIRET : 800 387 045 00019

APE : 6820B

**HOCHE AUDIT**

**7 BIS RUE DE MONCEAU**

**75008 PARIS-08**

## **Comptes Annuels**

## BILAN ACTIF

ACTIF	Valeurs au 31/12/22			Valeurs au 31/12/21
	Val. Brutes	Amort. & dépréc.	Val. Nettes	
<b>Capital souscrit non appelé</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	4 274 533,88	323 295,88	3 951 238,00	3 906 192,00
Constructions				
Installations tech., matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>4 274 533,88</b>	<b>323 295,88</b>	<b>3 951 238,00</b>	<b>3 906 192,00</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	168 750,00		168 750,00	
<b>Créances</b>				
Créances Clients et Comptes rattachés (3)	44 813,03		44 813,03	74 108,22
Autres créances (3)	40 252,95		40 252,95	26 519,57
Capital souscrit - appelé non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres	131 106,08	2 675,00	128 431,08	154 389,38
<b>Instruments de trésorerie</b>				
<b>Disponibilités</b>	81 497,59		81 497,59	196 576,98
<b>Charges constatées d'avance (3)</b>				
<b>TOTAL (II)</b>	<b>466 419,65</b>	<b>2 675,00</b>	<b>463 744,65</b>	<b>451 594,15</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>				
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>				
<b>Écarts de conversion actif (V)</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>4 740 953,53</b>	<b>325 970,88</b>	<b>4 414 982,65</b>	<b>4 357 786,15</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				



## BILAN PASSIF

<b>PASSIF</b>	Valeurs au 31/12/22	Valeurs au 31/12/21
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital		
dont versé :           4 623 365,00	4 623 365,00	4 623 365,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 176,44	18 176,44
Écarts de réévaluation	17 305,00	
Écart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-356 188,80	49 977,02
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	52 522,48	-406 165,82
<b>SITUATION NETTE</b>	<b>4 355 180,12</b>	<b>4 285 352,64</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>4 355 180,12</b>	<b>4 285 352,64</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (I) Bis</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	100,21	76,43
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	39 565,60	53 014,04
Dettes fiscales et sociales	19 013,24	18 219,56
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		
Autres dettes	50,00	50,00
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1 073,48	1 073,48
<b>TOTAL (III)</b>	<b>59 802,53</b>	<b>72 433,51</b>
<b>Écarts de conversion passif (IV)</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>4 414 982,65</b>	<b>4 357 786,15</b>
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an	59 802,53	72 433,51
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		



**Annexe comptes annuels**

## SOMMAIRE ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

Annexes au Bilan et au Compte de Résultat	Informations		
	Produites	Non produites	
		NS	NA
FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE	O		
RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	O		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			NA
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	O		
ÉTAT DES AMORTISSEMENTS			NA
ÉTAT DES DÉPRÉCIATIONS	O		
PROVISIONS INSCRITES AU BILAN			NA
CRÉDIT BAIL			NA
LOCATIONS			NA
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			NA
ÉCART DE RÉÉVALUATIONS			
Variations de la réserve spéciale de réévaluation			NA
Variations de la provision spéciale de réévaluation			NA
ÉTAT DES STOCKS			
ACTIF CIRCULANT - ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES	O		
EFFETS DE COMMERCE			NA
ENTREPRISES LIÉES			NA
COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIF	O		
COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL			NA
ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES	O		
COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIF	O		
LES ENGAGEMENTS			NA
DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES			NA
LES EFFECTIFS			NA
PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS			NA
TRANSFERTS DE CHARGES			NA
ANNEXES COVID-19			
DETTES LIÉES À LA COVID-19			
COMMENTAIRES			NA

## ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 4 414 982,65 Euros, et le compte de résultat de l'exercice dégage un bénéfice de 52 522,48 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Par ailleurs, nous apportons des précisions concernant les faits suivants :

L'entité constate que la crise sanitaire (COVID-19) n'a pas d'impact significatif en raison de son activité.

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- comparabilité et continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels au 31/12/2022 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements N° 2015-06 du 23 novembre 2015, N° 2016-07 du 4 novembre 2016 et N° 2017-01 du 5 mai 2017 et N° 2017-03 du 3 novembre 2017.

Pour l'application du règlement relatif à la comptabilisation, l'évaluation, l'amortissement et la dépréciation des actifs, l'entité a choisi la méthode prospective.

## IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de :

- leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),
- des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,

Valorisation des immobilisations

- Une réévaluation libre des actifs a été opérée en 2022 entraînant la réévaluation de la parcelle de Chamblois pour 17 305 €.
- Une reprise de dépréciation de 27 741 € a été comptabilisée afin de prendre en compte la revalorisation de la parcelle de Bussy.

## CRÉANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS

CADRE A		IMMOBILISATIONS	V. brute des immob. début d' exercice	Augmentations		
				suite à réévaluation	acquisitions	
INCORPOR.		Frais d'établissement et de développement	TOTAL			
		Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL			
CORPORELLES		Terrains	4 257 228,88	17 305,00		
	Constructions	Sur sol propre				
		Sur sol d'autrui				
		Inst. générales, agencts & aménagts construct.				
		Installations techniques, matériel & outillage industriels				
	Autres immos corporelles	Inst. générales, agencts & aménagts divers				
		Matériel de transport				
		Matériel de bureau & mobilier informatique				
	Emballages récupérables & divers					
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
TOTAL			4 257 228,88	17 305,00		
FINANCIERES		Participations évaluées par mise en équivalence				
		Autres participations				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL						
TOTAL GENERAL			4 257 228,88	17 305,00		
CADRE B		IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute des immob. fin ex.	Réévaluation légale/Valeur d'origine
			par virt poste	par cessions		
INCORPOR.		Frais d'établissement & dévelop.	TOTAL			
		Autres postes d'immob. incorporelles	TOTAL			
CORPORELLES		Terrains			4 274 533,88	
	Constructions	Sur sol propre				
		Sur sol d'autrui				
		Inst. gal. agen. amé. cons				
		Inst. techniques, matériel & outillage indust.				
	Autres immos corporelles	Inst. gal. agen. amé. divers				
		Matériel de transport				
		Mat. bureau, inform., mobilier				
	Emb. récupérables & divers					
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
TOTAL					4 274 533,88	
FINANCIERES		Particip. évaluées par mise en équivalence				
		Autres participations				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts & autres immob. financières				
TOTAL						
TOTAL GENERAL					4 274 533,88	

## ÉTAT DES DÉPRÉCIATIONS

## MOUVEMENTS DES DÉPRÉCIATIONS

## SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

RUBRIQUES	Dépréciations début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises de l'exercice	Dépréciations fin de l'exercice
Fonds commercial				
Frais d'établissement, de recherche et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains	351 036,88		27 741,00	323 295,88
Sur sol propre				
Constructions				
Sur sol d'autrui				
Inst. gales agen. aménag constr.				
Inst. techniques matériel et outillage industriels				
Inst. gales agen. aménag. divers				
Autres immobs corporelles				
Matériel de transport				
Mat. bureau et mob. informatique				
Emballages récupérables divers				
Immob. financières				
Titres mis en équivalence				
Titres de participations				
Autres				
<b>TOTAL</b>	<b>351 036,88</b>		<b>27 741,00</b>	<b>323 295,88</b>
Stocks				
Créances				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>351 036,88</b>		<b>27 741,00</b>	<b>323 295,88</b>

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

## ÉTAT DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	44 813,03	44 813,03	
	Créances rep. titres prêtés : prov. / dep. antér.			
	Personnel et comptes rattachés	102,69	102,69	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Etat & autres coll. publiques	40 150,26	40 150,26	
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts, taxes & versements assimilés			
	Divers			
Groupe et associés (2)				
Débiteurs divers (dont créances rel. op. de pens. de titres)				
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAUX</b>		<b>85 065,98</b>	<b>85 065,98</b>	
Renvois	(1) Montant des			
	(2) Prêts & avances consentis aux associés (pers.physiques)			
	- Créances représentatives de titres prêtés			
	- Prêts accordés en cours d'exercice			
	- Remboursements obtenus en cours d'exercice			



## COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIF

## PRODUITS À RECEVOIR

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	MONTANT
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	35 256,60
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL	35 256,60

## ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

## ÉTAT DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an & 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts & dettes à 1 an max. à l'origine				
etbs de crédit (1) à plus d' 1 an à l'origine	100,21	100,21		
Emprunts & dettes financières divers (1)(2)				
Fournisseurs & comptes rattachés	39 565,60	39 565,60		
Personnel & comptes rattachés	861,79	861,79		
Sécurité sociale & autr organismes sociaux	9 519,93	9 519,93		
Etat & Impôts sur les bénéfices				
autres Taxe sur la valeur ajoutée	7 468,62	7 468,62		
collectiv. Obligations cautionnées				
publiques Autres impôts, tax & assimilés	1 162,90	1 162,90		
Dettes sur immobilisations & cpts rattachés				
Groupe & associés (2)				
Autres dettes (dt det. rel. opér. de titr.)	50,00	50,00		
Dettes représentatives des titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 073,48	1 073,48		
<b>TOTAUX</b>	<b>59 802,53</b>	<b>59 802,53</b>		

- Renvois
- (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice  
Emprunts remboursés en cours d'exer.
- (2) Montant divers emprunts, dett/associés

## COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIF

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	MONTANT
Exploitation	1 073,48
Financiers	
Exceptionnels	
<b>TOTAL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>1 073,48</b>

## CHARGES À PAYER

CHARGES À PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	MONTANT
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100,21
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35 900,00
Dettes fiscales et sociales	1 794,79
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
<b>TOTAL DES CHARGES À PAYER</b>	<b>37 795,00</b>