

**COMMUNIQUE DE PRESSE**

Paris, le 21 juillet 2009

**Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2009**

**Revenus locatifs en hausse de 35,6%  
Accélération significative des investissements :  
91,4 M€ engagés depuis le début de l'année**

**I – La dynamique de croissance du début d'année confirmée au 2<sup>ème</sup> trimestre**

Les revenus locatifs de TERREÏS pour le 1<sup>er</sup> semestre 2009 s'élèvent à 5,76 M€, en progression de 35,6% par rapport à la même période de l'an dernier. Retraités des acquisitions et cessions réalisées sur les douze derniers mois, les loyers augmentent de 9,6%.

<b>Loyers (*) (en k€)</b>	<b>1er semestre</b>			<b>2ème trimestre</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Var.</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Var.</b>
Bureaux	3 551	2 409	+47,4%	1 793	1 209	+48,3%
Commerces	964	734	+31,4%	514	385	+33,4%
Mixtes	1 113	1 013	+9,9%	559	527	+6,0%
Divers	127	89	+43,5%	74	42	+75,6%
<b>Total</b>	<b>5 756</b>	<b>4 245</b>	<b>+35,6%</b>	<b>2 940</b>	<b>2 164</b>	<b>+35,9%</b>

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

Au titre du deuxième trimestre 2009, les loyers de TERREÏS s'élèvent à 2,94 M€, en progression de 35,9% par rapport à la même période de l'an dernier, soit le même rythme de croissance qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Les indexations et renégociations de loyers contribuent pour 9,2% à cette augmentation.

Outre l'indexation contractuelle des loyers, ces performances ont été obtenues grâce au maintien de la vacance à un niveau très faible, démontrant ainsi la qualité des actifs et des locataires de TERREÏS : à fin juin 2009, le taux d'occupation financière s'élève à 98,5%, contre 98,3% à fin mars.

## **II – Accélération significative des investissements de qualité**

Après s'être engagé pour 22,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, TERREÏS a profité d'opportunités sur le marché pour accélérer le développement de son patrimoine, en signant des promesses pour un montant de 68,8 M€ supplémentaires sur les trois derniers mois.

L'engagement global depuis le début de l'année s'élève donc à 91,4 M€ et se décompose de la manière suivante :

- l'acquisition effective de 21 nouveaux actifs pour un montant de 29 M€, avec un rendement instantané attendu de 8,5% ; outre le portefeuille de 12 agences de GE Money Bank situées dans diverses grandes métropoles régionales, qui bénéficient d'une garantie locative de 1, 3 ou 6 ans selon les biens, les principaux autres investissements concernent un immeuble haussmannien situé boulevard de Sébastopol - rue des Innocents à Paris et un ensemble immobilier mixte à Chartres.
- la signature de 3 promesses d'acquisitions pour 62,4 M€, la principale concernant trois immeubles haussmanniens contigus situés rue Marboeuf (Paris VIII<sup>ème</sup>) pour 61,5M€ qui doit dégager un rendement de 7,0% sur les seuls commerces et bureaux.

Il convient en effet de noter que les immeubles de Chartres et de la rue Marboeuf comportent en minorité des logements qui ont été acquis dans le cadre du statut SIIC. Ces appartements seront cédés nets d'impôts au-delà de la période légale de cinq ans. Leurs loyers actuels couvrent le coût de financement mis en place pour les acquérir.

Ces acquisitions répondent à la stratégie développée par TERREÏS depuis son introduction en Bourse, qui vise à constituer un portefeuille d'actifs de qualité situés en centre-ville et occupés par une diversité de locataires.

L'ensemble de ces opérations, hors habitations, dégagera un rendement brut de 7,5% en année pleine avant toute renégociation. Ces bonnes conditions d'acquisition, qui ont permis d'accélérer le rythme des investissements, confortent l'objectif de croissance des loyers supérieure à 35% sur l'ensemble de l'exercice 2009, annoncé à l'occasion de la publication des résultats 2008.

Ces acquisitions sont financées par recours à de la dette bancaire, contractée auprès d'un nouveau partenaire qui souhaite accompagner le groupe dans son développement. Une fois les couvertures de taux mises en place, le coût de financement devrait être proche de 4,5% sur une durée de 15 ans. Compte tenu de la rentabilité instantanée de ces actifs, ces investissements contribueront positivement à l'augmentation des cash-flows dès leur première année d'exploitation dans le patrimoine de TERREÏS.

## **III – Maintien d'un haut niveau d'intérêt à l'égard des opportunités de qualité**

Face à des vendeurs de plus en plus nombreux, les acheteurs restent rares, freinés par des conditions de financement rendues difficiles par la volonté de reconstitution des marges de la part des établissements prêteurs. Dans ce contexte, TERREÏS compte profiter de sa bonne structure financière et d'un actionnaire puissant pour saisir toutes les opportunités qui pourraient se présenter si elles correspondent aux critères de qualité et de rentabilité qu'elle s'est fixés.

### **Prochaine publication d'information périodique :**

Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2009 : le 1<sup>er</sup> septembre 2009

---

**Contact :** Emmanuel Pineau, Directeur Général OVALTO Investissement  
Tél 01 55 52 57 71

**A propos de TERREÏS ([www.terreis.fr](http://www.terreis.fr))**

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux de petite et moyenne tailles ainsi que de murs de commerces situés pour l'essentiel en centre-ville, à Paris et dans les principales métropoles régionales françaises. TERREÏS s'appuie notamment sur le profond réservoir de baux commerciaux actuellement gérés par les agences du groupe FONCIA, ainsi que par des achats facilités par le réseau de prescripteurs qu'elles constituent.

TERREÏS est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment C, depuis décembre 2006, et a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

**Code ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER**