

COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 22 mars 2010

Résultats 2009 :
**confirmation de la pertinence de la stratégie de croissance
opportuniste et maîtrisée**

- Forte croissance des revenus locatifs : +48%
- Capacité d'autofinancement : +32%
- Quasi-doublement du patrimoine réévalué : +94%
- Actif net réévalué de liquidation : 14,82 € par action (+26%)
- Dividende de 0,46 € par action : +7%

Perspectives 2010 :
poursuite de la stratégie d'investissements opportunistes

- Hausse minimum de +40% des revenus locatifs sur la base du périmètre du groupe à fin 2009
- Nouvelle progression à deux chiffres de la capacité d'autofinancement

Le conseil d'administration de TERREÏS a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2009.

Données consolidées (M€)	2009	2008	Variation
Revenus locatifs	13,53	9,14	+ 48%
Capacité d'autofinancement	7,74	5,87	+ 32%
Patrimoine réévalué	288,7	148,9	+ 94%
Actif net réévalué de liquidation par action (€/a)	14,82	11,74	+ 26%
Actif net réévalué de remplacement par action (€/a)	16,86	12,69	+33%

• **Activité 2009 : forte progression des flux de trésorerie (+32%)**

Les revenus locatifs de TERREÏS pour l'exercice 2009 se sont établis à 13,53 M€, en progression de 48% par rapport à 2008, et très supérieurs à l'objectif +35% indiqué il y a un an. Retraités des acquisitions et cessions, les loyers ont augmenté de 7,5%.

Principal indicateur de la performance de TERREÏS, la capacité d'autofinancement progresse de 32% et s'établit à 7,74 M€. Cette évolution s'explique à la fois par une bonne maîtrise des charges opérationnelles et par le poids plus élevé des frais financiers, du fait du recours à l'endettement pour les acquisitions réalisées.

- **Quasi-doublement du patrimoine (+94%), sous le double effet des investissements réalisés et des revalorisations fournies par Atis Real**

Au 31 décembre 2009, la valeur expertisée du patrimoine s'établit à 288,7 M€, en progression de 94% par rapport à fin 2008. 83% de cet accroissement de valeur provient des acquisitions, 17% de la revalorisation réalisée par Atis Real.

Le rendement du patrimoine réévalué ressort à 6,86% contre 7,35% à fin 2008. Le taux d'occupation s'établit au niveau record de 99,1% à fin 2009, à comparer à 98% à fin 2008 et à 96,8% à fin 2007.

L'actif net réévalué de liquidation s'élève à 14,82 € par action, en hausse de 26% par rapport à 2008. En valeur de remplacement, il s'établit à 16,86€, en progression de 33% par rapport à 2008.

- **Dividende de 0,46 € par action (+7%)**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 19 mai prochain la distribution d'un dividende de 0,46 € par action au titre de l'exercice 2009. Un acompte de 0,22 € ayant déjà été versé le 20 novembre dernier, le solde de 0,24 € sera versé le 26 mai 2010.

- **Accélération significative des investissements dans le respect des critères de rentabilité fixés**

Conformément à ses intentions affichées à partir de mi-2008, TERREÏS a significativement accéléré le rythme de ses investissements afin de tirer parti de bonnes conditions d'achat sur le marché ainsi que de la baisse des taux d'intérêt.

En 2009, l'enveloppe totale des investissements réalisés s'est ainsi élevée à 114 M€ pour un rendement global de 7,0%. Hors logements destinés à être cédés dans 5 ans, le rendement des seuls bureaux et commerces acquis ressort à 7,7%. Ainsi, sur la base du périmètre connu à fin 2009, les revenus locatifs du groupe devraient avoisiner 19 M€ en 2010, avant toute prise en compte des indexations, des éventuelles renégociations de baux et des nouveaux achats.

L'important volume d'investissement effectué en 2009 a été réalisé dans le respect de la stratégie annoncée 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 de première signature.

Il a été essentiellement financé par recours à de la dette bancaire, contractée auprès de nouveaux partenaires qui souhaitent accompagner le groupe dans son développement. L'ensemble des nouveaux emprunts a été négocié sur des échéances de 8 et 15 ans à un taux fixe moyen de 4,49%. Les investissements réalisés en 2009 contribueront ainsi positivement à l'augmentation des cash-flows dès 2010.

- **Structure financière qui reste solide**

A fin décembre 2009, les capitaux propres consolidés s'élèvent à 73,7 M€ et la dette financière nette à 171,8 M€. Le ratio Loan to Value (ratio dette financière nette / valeur des actifs) s'établit à 59%.

- **Perspectives 2010 : maintien d'une dynamique de croissance opportuniste et maîtrisée**

L'intégration en année pleine des acquisitions réalisées en 2009 portera les loyers à 19 M€ minimum, soit une hausse de 40%. La capacité d'autofinancement augmentera elle à un rythme à deux chiffres.

Le marché immobilier reste toujours attractif en ce début d'année 2010, outre des taux d'intérêt à long terme à un niveau historiquement faible. Sur ces bases, TERREÏS poursuivra sa politique d'achats opportunistes démarrée il y a 18 mois.

Contact analystes / investisseurs

TERREÏS : Emmanuel Pineau
Tél : 01.55.52.57.71

Contact presse

ORATORIO : Jean-François Carminati
Tél : 01.44.94.96.30

A propos de TERREÏS (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^{er} janvier 2007.

Code ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2010 le 27 avril 2010.