

COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 20 octobre 2009

Activité du 3^{ème} trimestre 2009

Accélération de la croissance des revenus locatifs : +52,1%

**Poursuite des investissements :
121 M€ engagés depuis le début de l'année**

I – Accélération de la croissance des revenus locatifs, dynamisée par les récentes acquisitions

Les revenus locatifs de TERREÏS pour les neuf premiers mois de l'année 2009 s'élèvent à 9,14 M€, en progression de 41,3% 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 8,2%.

Loyers (*) (en M€)	9 mois			3^{ème} trimestre		
	2009	2008	Var.	2009	2008	Var.
Bureaux	5,38	3,66	+47,2%	1,83	1,25	+46,9%
Commerces	1,78	1,13	+57,2%	0,82	0,40	+104,5%
Mixte Bureaux & Commerces	1,67	1,55	+7,8%	0,56	0,54	+3,8%
Divers	0,30	0,12	ns	0,17	0,04	ns
Total	9,14	6,47	+41,3%	3,38	2,22	+52,1%

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

Au titre du troisième trimestre 2009, les loyers de TERREÏS s'élèvent à 3,38 M€, en progression de 52,1% par rapport à la même période de l'an dernier, rythme nettement supérieur à celui du 1^{er} semestre (+35,6%). Hors acquisitions, la croissance organique (i.e. liée aux seules indexations et renégociations de loyers) est en ligne avec celle constatée sur les neuf premiers mois, à +8,1%.

A fin septembre, le taux d'occupation financière, hors actifs en cours de cession, reste très élevé et s'établit à 98,1%, à comparer à 98,5% à fin juin.

II – Poursuite des investissements de grande qualité

Dans le prolongement de sa stratégie d'achats ciblés mise en œuvre depuis le début de l'année, TERREÏS a poursuivi au 3^{ème} trimestre sa politique d'acquisition d'immeubles de qualité. Au global, l'ensemble des promesses et actes signés depuis le 1^{er} janvier porte sur un engagement ferme de 99 M€.

Cette enveloppe se décompose de la manière suivante :

- l'entrée dans le patrimoine de 24 actifs pour un montant de 90,6 M€, dont 61,5 M€ liés aux 3 immeubles de la rue Marbeuf (Paris VIII^{ème}), actés courant septembre. Retraité des habitations des immeubles mixtes acquis à Chartres et Paris (cf communiqué de presse du 21 juillet dernier), le rendement net des bureaux et commerces acquis s'élève à 7,5% ;
- deux promesses d'achat en cours pour un montant de 8,4 M€ : outre un actif à Biarritz dédié au groupe Foncia, l'autre concerne un immeuble de bureaux rue Villedo (Paris I^{er}), dont l'investissement de 7,6 M€ devrait procurer un rendement supérieur à 8%.

En outre, TERREÏS étudie 6 nouveaux projets d'investissement pour un montant cumulé de 22 M€, qui devraient être finalisés d'ici la fin de l'année 2009. Leur rendement global attendu est supérieur à 8%, sachant que les deux principaux biens concernent des bureaux dans le QCA (Quartier Central des Affaires) de Paris.

Toutes 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. Hors habitations, elles dégageront un rendement brut de 7,8% en année pleine avant toute renégociation. L'accélération sensible du rythme des acquisitions dans ces bonnes conditions de rentabilité permet d'anticiper une croissance des loyers nettement supérieure à l'objectif de +35% fixé à l'occasion de la publication des résultats 2008.

Ces investissements sont financés par recours à de la dette bancaire, contractée auprès de nouveaux partenaires qui souhaitent accompagner le groupe dans son développement. Les premières couvertures de taux mises en place fin septembre ont permis de figer le coût des emprunts à moyen et long terme (8 et 15 ans) à un niveau inférieur à 4,50%. Compte tenu de leur rentabilité instantanée, ces nouveaux actifs 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

Alors que l'été a été propice à l'achat d'immeubles dans d'excellentes conditions, les récentes transactions réalisées sur des portefeuilles de qualité concernant des immeubles du Triangle d'Or parisien semblent indiquer que ces opportunités pourraient se raréfier, d'autant que la progressive réouverture du marché du crédit et le retour corrélatif des investisseurs devraient soutenir le marché dans les prochains mois. Epaulé par son actionnaire de référence, TERREÏS reste toutefois à l'affût de tout nouvel investissement qui pourrait correspondre à ses critères stricts de valeur et de rentabilité.

Prochaine publication d'information périodique :

Chiffre d'affaires 2009 : 21 janvier 2010

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

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