

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 31 août 2009

### RESULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2009

- Revenus locatifs : 5,76 M€(+ 36%)
- Capacité d'autofinancement : 3,6 M€(+ 28%)
- Engagements d'investissements au 1<sup>er</sup> semestre : 91,4 M€(+ 270%)
- Acompte sur dividende : 0,22 euro par action (+ 4,8%)
- Poursuite de la dynamique de croissance des loyers et des cash flows

Le conseil d'administration de TERREÏS, réuni le 31 Août 2009, a arrêté les comptes consolidés pour le premier semestre de l'exercice 2009.

- **Progression notable de la capacité d'autofinancement dans un contexte de forte croissance de l'activité**

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 (*cf communiqué du 21 juillet dernier*). A périmètre constant, les loyers augmentent de 9,6%.

Dans ce contexte de croissance soutenue, TERREÏS a réussi à maîtriser ses frais généraux, dont la progression est liée à la constatation de la provision pour attribution d'actions gratuites pour 143 k€, qui a été décidée au 2<sup>nd</sup> semestre 2008. Le résultat financier de (1,53 M€) enregistre l'impact du coût des nouveaux emprunts mis en place pour financer les acquisitions réalisées depuis un an. L'ensemble de ces éléments s'est traduit par une progression de la capacité d'autofinancement de 27,7% à 3,63 M€.

Le résultat net part du groupe s'établit à 1,43 M€, soit au même niveau qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2008. Retraité de l'impact de l'attribution gratuite d'actions, il augmente de 10%.

- **Un bilan sain avec un ratio LTV qui reste solide**

Au 30 juin 2009, les capitaux propres consolidés de TERREÏS s'élèvent à 73,7 M€ et la dette financière nette à 84,2 M€. Le ratio Loan to Value (ratio dette financière nette / valeur des actifs) ressort à 49,9%, à comparer à 40,1% à fin 2008. Cette évolution est liée à l'intégration dans le patrimoine des 29 M€ d'acquisitions réalisées sur le 1<sup>er</sup> semestre, étant entendu que le patrimoine n'a pas fait l'objet de nouvelle réévaluation par rapport à l'expertise établie par ATIS REAL à fin 2008.

- **TERREÏS intensifie sa politique d'acquisitions pour tirer parti des nombreuses opportunités de marché**

Face à la pénurie d'acheteurs, le rendement des actifs immobiliers est progressivement devenu de plus en plus attractif en valeur absolue depuis le début de l'année. Dans le même temps, la politique de baisse des taux d'intérêt pratiquée par la Banque Centrale Européenne a permis de reconstituer un différentiel de rendement favorable pour opérer des achats d'actifs immobiliers, y compris sur Paris intra-muros.

Dans ce cadre, TERREÏS a saisi des opportunités d'achat et a fortement accéléré le rythme de ses investissements au 1<sup>er</sup> semestre 2009. Ainsi qu'il avait été annoncé le 21 juillet dernier, la société a notamment signé une promesse d'achat de trois immeubles haussmanniens rue Marbeuf (Paris VIII<sup>ème</sup>) pour 61,5 M€, avec un rendement de 7% sur les commerces et les bureaux.

Au global, les engagements signés sur le 1<sup>er</sup> semestre s'élèvent à 91,4 M€, dont les 29 M€ précités qui sont entrés dans le patrimoine du groupe au 1<sup>er</sup> juillet.

Les promesses en cours seront financées par recours à de la dette bancaire. Une fois les couvertures de taux mises en place, le coût de financement sera proche de 4,5% fixe 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 de TERREÏS dès leur première année d'exploitation.

- **Perspectives : poursuite de la dynamique de croissance des loyers et des cash flows**

L'entrée dans le patrimoine de TERREÏS des dernières acquisitions réalisées ou en cours, permettra de conforter la dynamique de croissance, tant en termes de loyers que de cash flows.

TERREÏS entend poursuivre sa politique opportuniste d'acquisition pendant toute la durée de la crise. Le groupe privilégiera durant cette période des actifs de qualité dans le centre de Paris, les prix et les rendements offerts par ces actifs étant devenus, dans le contexte actuel, en adéquation avec ses critères d'investissement.

Pour financer ses futurs investissements lors du second semestre 2009, TERREÏS pourra compter sur son actionnaire de référence ainsi que sur ses partenaires bancaires.

- **Acompte sur dividende de 0,22 euro par action le 20 novembre prochain**

TERREÏS verse son dividende en deux fois, sous forme d'un acompte en novembre et le solde en mai. Sur la base des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2009, de la solidité financière du groupe et des perspectives offertes par les nouvelles acquisitions, le conseil d'administration de TERREÏS a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2009 à 0,22 euro par action, en progression de 4,8% par rapport à celui distribué l'an dernier. Cet acompte sera versé le 20 novembre prochain.

**Publication du chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009 : 20 octobre 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