



*La foncière des centres-villes*

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 23 mars 2011

### Résultats 2010 et perspectives

#### D'excellents résultats 2010

Pour 2011, déjà 85% de croissance des revenus locatifs sécurisés (vs TERREÏS seul en 2010)

Marges de manœuvre financière largement reconstituées par le double effet de la fusion avec Avenir & Investissement et de l'augmentation de capital

Poursuite active de la stratégie opportuniste de développement et de tertiarisation du portefeuille

Le conseil d'administration de TERREÏS a arrêté les comptes consolidés<sup>1</sup> de l'exercice 2010. Une opération fortement redimensionnante ayant été réalisée au 10 janvier 2011 (fusion avec Avenir & Investissement), les comptes présentés ci-après proposent, en plus des données comptables habituelles de TERREÏS seul, une vision « économique » du nouveau périmètre de TERREÏS sur une base post-fusion, i.e. en intégrant les éléments de résultat ou de patrimoine d'A&I à fin 2010.

<i>En millions d'euros</i>	2009	2010	2010 post-fusion	% var. 2010/2009	% var. 2010 post-fusion /2009
<b>Revenus locatifs</b>	<b>13,5</b>	<b>21,2</b>	<b>29,0</b>	<b>+57%</b>	<b>+114%</b>
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>7,9</b>	<b>10,7</b>	<b>15,2</b>	<b>+36%</b>	<b>+92%</b>
<b>Patrimoine réévalué hors droits</b>	<b>293,7</b>	<b>458,4</b>	<b>672,8</b>	<b>+56%</b>	<b>+129%</b>
<b>ANR de liquidation par action (€/a)</b>	<b>14,82</b>	<b>18,28</b>	<b>18,81</b>	<b>+23%</b>	<b>+27%</b>
<b>ANR de remplacement par action (€/a)</b>	<b>16,86</b>	<b>21,83</b>	<b>21,28</b>	<b>+29%</b>	<b>+26%</b>

<sup>1</sup> Les procédures d'audit sur les comptes ont été effectuées par les commissaires aux comptes. Le rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

- **Excellent niveau d'activité en 2010, forte progression de la capacité d'autofinancement**

Les revenus locatifs de TERREÏS au titre de 2010 s'élèvent à 21,2 M€, en progression de 57% par rapport à l'année précédente. Hors effet des acquisitions réalisées au cours des douze derniers mois, les loyers perçus ont augmenté de 1,8% : la croissance organique est plus rapide que celle de son indice de référence (ICC), qui progresse pour sa part de 0,4% en moyenne annuelle glissante.

Compte tenu des 7,6 M€ de loyers perçus par Avenir & Investissement au titre de 2010, les revenus locatifs de l'ensemble post-fusion s'établissent à 28,8 M€.

La capacité d'autofinancement progresse de 36% et s'établit à 10,7 M€. La bonne maîtrise des charges opérationnelles et l'augmentation de la taille du patrimoine expliquent cette évolution : le résultat opérationnel courant a connu le même rythme de progression que les revenus locatifs. En particulier, le taux de transformation des loyers bruts en loyers « triple nets » s'est élevé à 94,3%, et le taux d'occupation financière est resté particulièrement élevé à 98,6%. Par ailleurs, les frais financiers se sont établis à un niveau plus élevé qu'en 2009 du fait du recours à l'endettement pour les acquisitions réalisées.

- **Un patrimoine qui passe de 293 M€ à 673 M€ (+130%), dynamisé par les acquisitions, les revalorisations et l'intégration d'Avenir & Investissement**

Au 31 décembre 2010, la valeur expertisée du patrimoine s'établissait à 458 M€, en progression de 56% par rapport à fin 2009. L'enveloppe totale des investissements réalisés en 2010 s'est élevée à 142M€ pour un rendement global attendu de 6,5%.

Une fois pris en compte les 214 M€ de patrimoine apportés par Avenir & Investissement en tout début d'année 2011, le patrimoine de TERREÏS a été évalué 673 M€ à fin 2010 par les experts de BNP Real Estate. Ainsi, en deux ans, la valeur des actifs de TERREÏS aura été multipliée par 4,5. A noter également que les experts ont réévalué la valeur des biens du groupe de 9% en 2010.

Ces expertises font ressortir une valeur de 6 180 €/m<sup>2</sup> pour les actifs résidentiels, localisés pour l'essentiel dans l'ouest parisien, et un rendement de 6,60% pour l'ensemble des bureaux et commerces détenus.

L'actif net réévalué de liquidation s'élève à 18,28 € par action, en hausse de 23% par rapport à 2009. En valeur de remplacement, il s'établit à 21,83 €/a, en progression de 29% par rapport à 2009. Sur une base post-fusion, l'ANR de liquidation s'élève à 18,81 € par action et l'ANR de remplacement à 21,28 € par action.

- **Des marges de manœuvre financière largement reconstituées**

A fin décembre 2010, les capitaux propres consolidés s'élevaient à 72,3 M€. Après fusion avec Avenir & Investissement et prise en compte des 96,3 M€ d'augmentation de capital en numéraire réalisée le 16 février dernier, les fonds propres de TERREÏS s'établissent à 174 M€.

Sachant que les investissements réalisés en 2010 ont été essentiellement financés par recours à de la dette bancaire, l'endettement net de TERREÏS s'élève à 203 M€ post-fusion avec Avenir & Investissement et post augmentation de capital. L'ensemble de ces emprunts est à taux fixe ou taux variable swappé, pour un coût moyen pondéré de 4,29%. Leur durée moyenne pondérée par les encours est de 12 années. Ils sont composés à plus de 80% par des emprunts amortissables permettant d'échelonner sur une durée longue les remboursements annuels.

Le ratio Loan to Value (ratio dette financière nette / valeur des actifs) s'établit ainsi à 30% post-opérations. TERREÏS dispose désormais ainsi de marges de manœuvre largement reconstituées, qui lui permettent de poursuivre sa stratégie de croissance opportuniste et maîtrisée.

- **Perspectives 2011 : maintien d'une dynamique de croissance opportuniste et maîtrisée dans un marché du tertiaire qui reste favorablement orienté**

En ce début d'année, le marché de l'investissement en bureaux et commerces reste encore favorable aux acheteurs. Le différentiel entre les taux de rendement des actifs et le coût des emprunts se maintient à un niveau toujours attractif. A l'inverse, le marché résidentiel parisien est toujours marqué par une pénurie d'actifs disponibles à la vente, notamment s'agissant d'immeubles de qualité situés dans des quartiers très recherchés. De ce fait, les prix de vente devraient rester structurellement à un niveau élevé pour l'habitation.

Plus spécifiquement pour TERREÏS, l'intégration en année pleine des acquisitions réalisées en 2010 et début 2011 et l'apport du patrimoine d'Avenir & Investissement permettent d'espérer d'ores et déjà des revenus locatifs en croissance de plus de 85% en 2011.

Fort d'une capacité financière confortée, TERREÏS poursuivra activement sa stratégie opportuniste de développement et de tertiarisation de son portefeuille, avec un objectif de patrimoine de 1 milliard d'euros composé d'au moins 90% d'actifs tertiaires. D'ores et déjà, 48 M€ d'investissements ont été engagés depuis le début de l'exercice, dont une signature pour deux immeubles de bureaux de 3 883 m<sup>2</sup> avec 37 parkings dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement à Paris, pour un prix de 32,5 M€ et un rendement de 6,1%.

- **Dividende de 0,49 € par action (+6,5%)**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 4 mai prochain la distribution d'un dividende de 0,49 € par action au titre de l'exercice 2010, soit une hausse de 6,5% par rapport à l'an dernier. Un acompte de 0,23 € ayant déjà été versé en novembre dernier, le solde de 0,26 € sera détaché le 10 mai 2011. A cette date, les actions nouvelles créées à l'occasion des deux opérations réalisées sur le capital de TERREÏS seront assimilées aux anciennes actions et cotées sur une seule ligne à la Bourse de Paris, améliorant ainsi la liquidité du titre.

\*

**Publication du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 le 21 avril 2011.**

\*

**Contact :** Emmanuel Pineau, Directeur Général Adjoint Ovalto Investissement  
Tél : 01 82 00 95 01

**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 est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006, et a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIIC ») à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le titre a intégré l'indice SBF250 en septembre 2010.

**Codes ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER**  
**FR0010989871 – Code Mnémonique : TERNV**