



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 25 mars 2013

Indicateurs clés à des niveaux records

• ANR de liquidation	23,86 € par action (+ 21%)
• Revenus locatifs	58,3 M€ (+40 %)
• Résultat net	60,0 M€
• Cash flow après cessions	100,0 M€ (+68%)
• Patrimoine réévalué ⁽¹⁾	1 138 M€ (x 2,5 en 2 ans)
• % d'actifs dans Paris	81 % dont 75 % en QCA/proche QCA
• Valeur créée depuis 2009 en réévaluations d'actifs ⁽²⁾	201,7 M€
• Proposition de dividende 2012	0,61 € (+7%)

Le conseil d'administration de TERREÏS a arrêté les comptes consolidés du groupe pour l'exercice 2012. Ils se caractérisent par des niveaux record, aussi bien en termes de revenus locatifs et de résultat net que de capacité d'autofinancement et d'ANR ⁽³⁾.

- **Poursuite de la croissance des résultats et de la génération de liquidités**

Les revenus locatifs de TERREÏS au titre de 2012 s'élèvent à 58,3 M€, en progression de 40% par rapport à 2011 (dont 6% de croissance interne).

La gestion rigoureuse des charges a permis de dégager un résultat opérationnel courant de 29,3 M€ en progression de 45 % d'une année sur l'autre.

Le résultat net s'établit au niveau record de 60 M€. Outre une contribution de 6,2 M€ de l'activité locative, en hausse de 35%, il prend en compte une marge sur cessions d'actifs de 38,3 M€. Il bénéficie également d'un résultat sur éléments exceptionnels de 15,5 M€ correspondant au dénouement favorable du solde des litiges fiscaux liés à la reprise d'Avenir & Investissement.

(1) Valeur du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisé par BNP Real Estate

(2) Valeur créée depuis le 1er janvier 2009 par le groupe et déterminée en fonction des expertises immobilières

(3) ANR : Actif Net Réévalué correspond à la situation nette comptable majorée de la différence entre la valeur d'expertise immobilière et la valeur nette consolidée des immeubles de placement

La capacité d'autofinancement avant cessions progresse de 69% et s'établit à 43,8 M€. Après cessions, elle s'élève à 100,0 M€.

Le taux d'occupation financière s'est établi au niveau élevé de 96 %. Les bureaux du 51 rue d'Anjou sont intégralement loués depuis le 1^{er} février 2013 à Maurel & Prom, et l'actif du 14-16 rue Volney est loué à 90% à des multi-locataires dont Cartier et Interlinks.

- **Doublment du patrimoine en deux ans à 1 138 M€, dont 75% dans Paris QCA/proche QCA**

Au 31 décembre 2012, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 1 138 M€. La seule réévaluation des biens du groupe, réalisée par BNP Real Estate, s'est élevée à 65 M€. Au total, depuis 2009, TERREÏS a ainsi créé plus de 200 M€ de valeur grâce à sa capacité à bien acheter des actifs de qualité selon des critères stricts.

Au 31 décembre 2012, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 23,86 € par action, en progression de 21% par rapport à 2011. L'actif net de remplacement s'établit à 26,66 € par action et progresse dans les mêmes proportions.

Le recentrage sur l'immobilier d'entreprise parisien permet désormais à TERREÏS de détenir un patrimoine situé à 81% dans Paris (75% dans le QCA et limite QCA) et à 14% en Ile-de-France,

Au cours de l'exercice 2012, TERREÏS a cédé pour près de 60 M€ d'actifs largement au dessus des valeurs d'expertises (24,9 M€ de cessions en province et 34,9 M€ d'actifs résidentiels), générant ainsi une plus-value nette comptable de 38,3 M€.

Dans le même temps TERREÏS a acquis deux actifs dans le QCA parisien pour un montant de 32 M€, rue de La Boétie et rue Réaumur.

- **Une structure financière qui reste très solide**

L'endettement net s'établit à 517 M€, en baisse de 3,5%. Le ratio LTV (Loan to Value) s'établit à 46%, en nette amélioration.

L'ensemble des emprunts, constitués essentiellement par des emprunts amortissables, est à taux fixe ou taux variables couverts, pour un coût moyen pondéré de 4,35% hors ligne de crédit.

- **Perspectives : poursuite du recentrage sur l'immobilier d'entreprise parisien à un rythme maîtrisé**

L'objectif de TERREÏS est d'atteindre un patrimoine constitué à hauteur de 90 à 95% d'actifs parisiens.

Dans cette perspective, TERREÏS poursuivra ses achats opportunistes sur le marché de l'immobilier d'entreprise parisien et continuera de céder son patrimoine résidentiel au gré des opportunités ainsi que ses actifs de province.

D'ores et déjà, un investissement de 55,5 M€ a été réalisé en début d'exercice 2013 (10-12 avenue de Messine, dans le 8^{ème} arrondissement de Paris). Il s'agit d'un actif de première qualité de 4 000 m² de bureaux (rendement de 5,60%) et de 1 500 m² d'habitation.

Par ailleurs, près de 30 M€ de promesses de cessions ont déjà été signées depuis le début de l'exercice, également réparties entre actifs de province et actifs résidentiels.

- **Détail et variation des chiffres clés**

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011 retraité	Var. 2012/ 2011 retraité	2011 publié
Revenus locatifs	58,3	41,5	+40,4 %	41,5
Résultat opérationnel courant	29,3	20,2	+45,0 %	19,7
Résultat net	60,0	9,6	ns	35,9
Capacité d'autofinancement (avant cessions)	43,8	25,9	+69,1%	25,9
Capacité d'autofinancement (après cessions)	100,0	59,7	+68,0%	59,7
Investissements engagés	32,0	345,0	ns	345,0
Patrimoine réévalué	1 138,0	1 085,0	+4,9 %	1 085,0
ANR de liquidation par action (€/a)	23,86	19,70	+21,1 %	19,70

En application de la norme IAS 8, le compte de résultat de l'exercice 2011 a fait l'objet d'une correction d'erreur concernant l'Exit Tax dans le cadre de la fusion-absorption de la société Avenir & Investissement. Initialement enregistrée à l'actif du bilan (immeubles de placement) dans les comptes 2011, elle a fait l'objet d'une comptabilisation en charges sur le même exercice.

Le tableau ci-dessus propose donc une lecture comparée des éléments publiés et retraités pour l'exercice 2011.

L'impact de ce retraitement sur les comptes 2011 est neutre en termes de cash flow, de trésorerie et d'ANR. Il se traduit par une charge nette de 26,2 M€ et une réduction du même montant de la valeur comptable des actifs d'habitation de l'ex-patrimoine d'Avenir & Investissement.

Pour le futur, Il est à noter que ce retraitement aura pour effet bénéfique d'accroître mécaniquement les plus-values dégagées au fil des cessions de ce patrimoine d'habitation.

- **Dividende de 0,61 € par action (+7,0%)**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 14 mai prochain la distribution d'un dividende de 0,61 € par action au titre de l'exercice 2012, soit une hausse de 7% par rapport à l'an dernier. Ce niveau de dividende correspond à la distribution de 85% du résultat courant de l'exercice, majorée de plus de la moitié du minimum légal de 50% des plus-values fiscales réalisées.

Un acompte de 0,30 € ayant déjà été versé en novembre dernier, le solde de 0,31 € sera détaché le 22 mai 2013.

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013 le 24 avril 2013.

Contact : Fabrice Paget-Domet, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

Laurent Jauffret, Directeur Général Adjoint, Ovalto Investissement – Tél : 01 82 00 95 00

A propos de TERREÏS (www.terreis.fr)

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B depuis janvier 2012. Elle a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (régime « SIIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007. Depuis septembre 2010, le titre est rattaché à l'indice SBF250, devenu l'indice CAC-All Tradable.

Codes ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER