



## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 26 mars 2012

### Résultats 2011 : une année exceptionnelle pour le développement de TERREÏS

- Patrimoine plus que doublé à 1,085 milliard d'euros
- ANR par action en hausse de 8% à 19,69€ (+22 % sur une base pro forma et post augmentation de capital)
- Proposition de porter le dividende à 0,57€ (+16%)
- Pour 2012, déjà 35% de croissance des revenus locatifs sécurisés
- Poursuite de la stratégie opportuniste de concentration du patrimoine vers l'immobilier tertiaire parisien de grande qualité

Le conseil d'administration de TERREÏS a arrêté les comptes consolidés<sup>1</sup> du groupe pour l'exercice 2011. L'ensemble des indicateurs clés est en progression sensible, ponctuant une année riche en événements structurants pour le groupe. Pour mémoire, il convient en effet de rappeler les opérations de fusion avec A&I et d'augmentation de capital début 2011, qui ont donné une nouvelle envergure à Terreïs. Afin de donner une meilleure image des performances économiques du nouveau groupe, les comptes présentés ci-après proposent, en plus des données comptables habituelles de TERREÏS seul, une vision pro forma 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>	2011	2010 pro forma	2010	% var. 2011/2010 pro forma	% var. 2011/2010
Revenus locatifs	41,5	28,9	21,2	+43,6 %	+95,6 %
Résultat opérationnel courant	19,7	14,7	10,9	+34,0 %	+81,0 %
Capacité d'autofinancement (avant cessions)	25,9		10,7		+142,1 %
Capacité d'autofinancement (après cessions)	59,7		15,0		+298,0 %
Investissements engagés	345		143		+142,0 %
Patrimoine réévalué	1 085	673	458	+61,3 %	+136,8 %
<b>ANR de liquidation par action (€/a)</b>	<b>19,69</b>	<b>16,14*</b>	<b>18,28</b>	<b>+22,1 %</b>	<b>+7,8 %</b>

\*post augmentation de capital

<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.

- **Nouvelle année de forte croissance des revenus locatifs et de la capacité d'autofinancement**

Les revenus locatifs de TERREÏS au titre de 2011 s'élèvent à 41,5 M€, en progression de 96% par rapport à l'année précédente. Ils intègrent les revenus issus du patrimoine d'Avenir et Investissement, qui contribuent à hauteur de 6,9 M€ au chiffre d'affaires de la période.

Le maintien d'une gestion rigoureuse des charges dans le contexte de forte croissance a permis de dégager un résultat opérationnel courant de 19,7 M€, en progression de 81 % par rapport à 2010.

Le résultat net s'établit à 35,9 M€. Il prend en compte une marge sur cessions d'actifs, nette d'impôts, de 22,3 M€, ainsi qu'un résultat sur éléments exceptionnels de 9,4 M€ correspondant à des dénouements favorables de litiges, intégralement appréhendés dans les comptes, repris des sociétés Avenir & Investissement et DAB Expansion.

Hors ces éléments non récurrents, le résultat net sur activité locative s'élève à 4,2 M€, en progression de 62% par rapport à 2010.

La capacité d'autofinancement progresse de 142% et s'établit à 25,9 M€.

Ces performances ont été obtenues grâce notamment au maintien du taux d'occupation tertiaire à un niveau élevé de 96 % (hors Anjou et Volney acquis volontairement libre de toute occupation).

- **Un patrimoine plus que doublé à plus d'un milliard d'euros dynamisé par les acquisitions, les revalorisations et l'intégration d'Avenir & Investissement**

Au 31 décembre 2011, la valeur expertisée du patrimoine s'établissait à 1 085 M€, plus que doublée par rapport au patrimoine de 458 M€ à fin 2010, et en progression de 61% par rapport au patrimoine de 673 M€ sur une base pro forma intégrant les actifs d'Avenir & Investissement apportés en tout début de 2011.

La réévaluation des biens du groupe, effectuée par les experts de BNP Real Estate, s'est élevée à 86 M€ en 2011, soit une progression de 8,7 % (+13 % sur le patrimoine acquis en 2011). Ces expertises font ressortir un rendement de 6,50% pour l'ensemble des bureaux et commerces détenus et une valeur de 7 259 €/m<sup>2</sup> pour les actifs résidentiels en blocs, localisés pour l'essentiel dans l'ouest parisien.

Au cours de l'exercice 2011, l'enveloppe totale des investissements s'est élevée à 345 M€ pour un rendement global moyen de 6,64%. Ces acquisitions concernent principalement Paris (76,5 %) et la première couronne (23,2 %). Par ailleurs, 33,8 M€ de cessions ont été réalisées dans le cadre de la politique de tertiarisation, au fil de l'eau, du patrimoine résidentiel générant une plus value comptable de près de 23 M€.

L'actif net réévalué de liquidation s'élève à 19,69 € par action, en hausse de 7,8% par rapport à fin 2010. Sur une base post-fusion, et en prenant en compte l'augmentation de capital réalisée début 2011, la progression est de 22% (19,69 € par action vs 16,14 € par action). L'impact dilutif de l'augmentation de capital a ainsi été plus que compensé.

- **Une structure financière saine**

A fin décembre 2011, les capitaux propres consolidés de TERREÏS s'élèvent à 230 M€. L'endettement net s'établit à 536 M€. L'ensemble des emprunts, constitués à plus de 80% par des emprunts amortissables, est à taux fixe, pour un coût moyen pondéré de 4,36% hors ligne de crédit. Leur durée moyenne pondérée par les encours est de 13,5 années, proposant ainsi un profil d'endettement particulièrement confortable.

Le ratio Loan to Value (ratio dette financière nette / valeur des actifs) s'établit à 49%. TERREÏS dispose ainsi d'une structure financière saine qui lui permet de rester à l'affût des opportunités que le marché parisien pourrait lui offrir.

- **Perspectives 2012 : maintien d'une dynamique de croissance opportuniste et maîtrisée dans un marché du tertiaire qui reste favorablement orienté**

2012 sera consacrée à la consolidation de la forte croissance de ces deux dernières années, tout en restant à l'affût des opportunités que pourrait offrir le marché parisien.

Par ailleurs, TERREÏS continuera la vente au fil de l'eau de son patrimoine résidentiel, et étudiera la possibilité de céder son patrimoine de province pour se concentrer en totalité sur Paris et l'Île-de-France. La société poursuivra ainsi son objectif de recentrage progressif de son patrimoine vers de l'immobilier tertiaire parisien de grande qualité (plus de 80 % de ses actifs sont déjà parisiens).

A plus court terme, et sur la base du patrimoine actuel, les loyers de TERREÏS devraient dépasser 56 M€ en année pleine, et marquer ainsi en 2012 une nouvelle progression sensible par rapport aux niveaux de 2011.

L'objectif est d'augmenter en 5 ans et à périmètre constant les dividendes de 50 %.

- **Dividende de 0,57 € par action (+16,3%)**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 10 mai prochain la distribution d'un dividende de 0,57 € par action au titre de l'exercice 2011, soit une hausse de 16% par rapport à l'an dernier. Un acompte de 0,27 € ayant déjà été versé en septembre dernier, le solde de 0,30 € sera détaché le 22 mai 2012.

\*

**Publication du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 le 24 avril 2012.**

**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](http://www.terreis.fr)) Un nouveau site TERREÏS est désormais en ligne**

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<sup>er</sup> 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**