

**Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2016 :  
nouvelle progression de l'ANR EPRA**

- **ANR EPRA au 30 juin 2016 : 40,40 € par action (+8,8% vs fin 2015)**
- **Patrimoine réévalué au 30 juin 2016 : 1 845 M€ (+7,8% vs fin 2015)**
- **94% du patrimoine dans Paris intramuros (vs 90% fin 2015)**
- **Revenus locatifs Tertiaire parisien : 27,2 M€ (+4,1% au S1, +5,7% au T2)**
- **Taux de vacance EPRA sur le tertiaire parisien historiquement bas à 3,7%**
- **LTV de 43% (-1 point vs fin 2015)**
- **Acompte sur dividende 2016 : 0,39 euro par action le 16 novembre (+2,6%)**
- **Poursuite de la stratégie de recentrage sur l'immobilier de bureaux parisien**

Le conseil d'administration de TERREÏS, réuni le 28 juillet 2016 sous la présidence de Jacky Lorenzetti, a arrêté les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Les comptes se caractérisent notamment par une nouvelle progression de l'ANR EPRA (+8,8%), la croissance des revenus locatifs issus des actifs stratégiques du Tertiaire parisien et une poursuite de l'amélioration de la structure financière (LTV de 43%).

• **Mouvements dans le portefeuille d'actifs sur le 1<sup>er</sup> semestre**

Le 30 juin, TERREÏS a acquis, au cœur du QCA parisien, trois immeubles appartenant au Centre National du Cinéma et de l'Image Animée (CNC) situés 11 rue Galilée, 32/34 rue Galilée et 10/12 rue de Lübeck (Paris 16<sup>e</sup>), pour 91,5 M€ hors droits. Les trois immeubles représentent une surface locative de 8 316 m<sup>2</sup>. Ils sont occupés jusqu'à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Par ailleurs, TERREÏS a effectué 4 M€ de travaux de valorisation de son patrimoine.

Enfin, poursuivant sa stratégie de recentrage sur le Tertiaire parisien, TERREÏS a cédé 62 M€ d'actifs non stratégiques au 1<sup>er</sup> semestre 2016 : 45 M€ d'actifs tertiaires en province et en Ile-de-France, dont l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux, et 17 M€ d'actifs résidentiels.

Ces cessions ont été réalisées à des prix très proches des dernières valeurs d'expertise. Le résultat de cession s'établit à 18 M€ à comparer à 5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

- **ANR EPRA : +8,8% à 40,40 € par action ; un patrimoine à 94% dans Paris**

Au 30 juin 2016, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 1 845 M€, en hausse de 133 M€ (+7,8 %) par rapport à fin 2015. Outre les acquisitions et les cessions du 1<sup>er</sup> semestre, elle prend en compte la réévaluation des biens du groupe à hauteur de 91 M€ réalisée par BNP Paribas Real Estate.

A fin juin, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 94 % d'actifs parisiens, à comparer à 90% à fin 2015. Le patrimoine de bureaux parisien a été expertisé sur une base de rendement de 4,10%, en baisse de 0,3 point par rapport à fin 2015.

Au 30 juin 2016, l'ANR EPRA s'élève à 40,40 € par action, en croissance de 8,8 % par rapport au 31 décembre 2015. L'ANR de remplacement s'établit à 45,76 €, en progression de 10,9% par rapport à fin 2015.

Cette progression reflète et valide la stratégie de concentration des actifs sur le QCA parisien ainsi que l'effet mécanique du remboursement de la dette amortissable annuellement qui constitue un élément spécifique du modèle économique de TERREÏS.

- **Revenus locatifs**

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016, les revenus locatifs de TERREÏS s'élèvent à 32,8 M€, à comparer à 35,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Le recul de 2,6 M€ est la combinaison d'une hausse de 1 M€ des revenus locatifs sur les actifs stratégiques (Tertiaire Paris) et d'une baisse de 3,6 M€ des revenus issus des actifs non stratégiques (Tertiaire hors Paris et Résidentiel), dont la cession est programmée et s'effectue conformément au calendrier annoncé.

Sur le seul 2<sup>ème</sup> trimestre, les effets de la stratégie de concentration sur les actifs stratégiques s'accroissent : les revenus du Tertiaire parisien progressent de 5,7% (vs 4,1% sur le 1<sup>er</sup> semestre). Ils représentent 86% du total des revenus locatifs, contre 79% au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 et 74% au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

| Loyers (M€)                 | 1 <sup>er</sup> semestre |             |      |      |               | 2 <sup>ème</sup> trimestre |             |      |      |               |
|-----------------------------|--------------------------|-------------|------|------|---------------|----------------------------|-------------|------|------|---------------|
|                             | 2016                     |             | 2015 |      | Var%          | 2016                       |             | 2015 |      | Var%          |
|                             | M€                       | %           | M€   | %    |               | M€                         | %           | M€   | %    |               |
| <b>Tertiaire Paris</b>      | <b>27,2</b>              | <b>83%</b>  | 26,1 | 74%  | <b>+4,1%</b>  | <b>14,0</b>                | <b>86%</b>  | 13,2 | 74%  | <b>+5,7%</b>  |
| <b>Autres actifs</b>        | <b>5,7</b>               | <b>17%</b>  | 9,3  | 26%  | <b>-39,3%</b> | <b>2,2</b>                 | <b>14%</b>  | 4,7  | 26%  | <b>-52,4%</b> |
| <i>Tertiaire hors Paris</i> | <b>3,9</b>               |             | 7,2  |      |               | <b>1,3</b>                 |             | 3,6  |      |               |
| <i>Résidentiel</i>          | <b>1,8</b>               |             | 2,1  |      |               | <b>0,9</b>                 |             | 1,1  |      |               |
| <b>Total</b>                | <b>32,8</b>              | <b>100%</b> | 35,4 | 100% | <b>-7,3%</b>  | <b>16,2</b>                | <b>100%</b> | 17,9 | 100% | <b>-9,4%</b>  |

La croissance des revenus locatifs des actifs stratégiques est due pour la moitié aux acquisitions, effectuées en 2015, des immeubles du 44 rue Copernic (16<sup>e</sup>) et du 1 Cité Paradis (10<sup>e</sup>). La relocation des 70 rue St Lazare (9<sup>e</sup>), 198bis rue Lafayette (10<sup>e</sup>), 19 rue Galilée (16<sup>e</sup>) et 41 avenue de Friedland (8<sup>e</sup>) a plus que compensé la vacance des deux plateaux du 50-52 boulevard Haussmann (9<sup>e</sup>), reloués au 15 avril et au 1<sup>er</sup> mai.

Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2016, le taux de vacance EPRA dans le Tertiaire parisien, calculé sur le patrimoine en exploitation, s'établit à 3,7%, à comparer à 5,8% sur l'ensemble de l'année 2015.

- **Résultat Net récurrent EPRA**

Le résultat net récurrent EPRA du 1<sup>er</sup> semestre 2016 s'établit à 15,1 M€, en diminution de 9,6% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2015 en raison de la vacance programmée sur le patrimoine résidentiel et de la stratégie de recentrage sur le QCA parisien.

Il intègre un coût de l'endettement financier de 13,6 M€ (14,4 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015).

- **Structure financière renforcée : ratio LTV de 43% (- 1 point vs fin 2015)**

Au 30 juin 2016, l'endettement net s'établit à 786 M€ (746 M€ au 31 décembre 2015) et le LTV (Loan to Value) à 43 % (44% à fin 2015).

L'ensemble des emprunts, constitués majoritairement d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou taux variables couverts. Afin de tirer parti de la baisse des taux d'intérêt, TERREÏS a refinancé pour 82 M€ d'actifs parisiens.

- **Acompte sur dividende de 0,39 € par action (+2,6%) versé le 16 novembre prochain**

Compte tenu des perspectives d'activité pour l'ensemble de l'année, le Conseil d'Administration a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2016 à 0,39 € par action, en progression de 2,6% par rapport à celui distribué l'an dernier. Cet acompte sera versé le 16 novembre prochain.

- **Perspectives : poursuite de la stratégie de concentration sur l'immobilier d'entreprise au sein du QCA parisien**

L'objectif de TERREÏS est d'accroître son portefeuille tertiaire parisien et de se concentrer sur Paris QCA. Au second semestre 2016, TERREÏS se concentrera activement sur la cession de ses actifs résidentiels et de province.

Le présent communiqué est à lire avec l'ensemble de l'information disponible sur le site internet de la société [www.terreis.fr](http://www.terreis.fr)

**Publication du chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 le 19 octobre 2016.**

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

**A propos de TERREÏS ([www.terreis.fr](http://www.terreis.fr)) ISIN : FR0010407049 – Code Mnémonique : TER**

TERREÏS est une société foncière dont le patrimoine est constitué de bureaux et de murs de commerces situés pour l'essentiel à Paris QCA. TERREÏS est cotée sur le marché réglementé NYSE Euronext à Paris depuis décembre 2006 et a intégré le compartiment B en 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.