

## Activité 2017

### 98 % du patrimoine dans Paris intra-muros

- **Patrimoine de 2,09 Mds€ (hors droits) en hausse de +7,5% par rapport à 2016.**
- **Nette baisse du taux de vacance EPRA sur les actifs stratégiques : 0,7 % à fin 2017 vs 4,4 % à fin 2016.**
- **Revenus locatifs des actifs stratégiques du Tertiaire parisien :**
  - 93 % du total des revenus locatifs (vs. 85 % en 2016)
  - +6 % en 2017 à 60,5 M€
- **Revenus locatifs totaux de 64,8 M€ marqués par la poursuite de la stratégie de désengagement des actifs non stratégiques (Bureaux hors de Paris et Résidentiel) et le recentrage sur le Tertiaire parisien**
  - 76 M€ d'acquisition dans Paris QCA
  - 88 M€ de cessions d'actifs non stratégiques

Depuis 2012, TERREIS a choisi de concentrer son patrimoine sur l'immobilier de bureaux prime à Paris. Cette stratégie, qui privilégie la valorisation des actifs, facilite les locations et permet un taux d'occupation élevé. Corrélativement, les rendements attendus sont moins importants et entraînent, pendant la période d'arbitrage, une légère érosion des loyers.

En 2017, TERREIS a de nouveau renforcé dans de bonnes conditions ses actifs stratégiques dans le QCA parisien, malgré des prix métriques élevés et une concurrence forte. Il a parallèlement continué de céder ses actifs résidentiels et de bureaux en Ile-de-France et en province. Ces désengagements ont pesé sur l'évolution des revenus locatifs totaux.

- **Patrimoine de 2,09 milliards d'euros (hors droits) au 31 décembre 2017, en hausse de 7,5 %.**

La poursuite de la compression des taux de rendement sur le marché prime parisien, bien que moindre en fin d'année est, avec les bonnes conditions d'acquisitions réalisées au second semestre,

le principal moteur de la hausse de 7,5 % de la valeur du portefeuille de TERREÏS, de 1,94 Md€ à fin 2016 à 2,09 Mds€ à fin 2017 (2,25 Mds€ en valeur de remplacement).

La progression de 146 M€ du patrimoine de TERREÏS en 2017 se décompose ainsi :

- **Acquisitions (droits inclus) et investissements de valorisation : +83 M€**

Parmi les six actifs acquis en 2017 pour une surface totale de 7 400 m<sup>2</sup>, tous dans le QCA parisien, les trois principaux sont respectivement :

- Un immeuble de 1 500 m<sup>2</sup> au 73 rue Ste Anne (2<sup>e</sup>),
- Un ensemble haussmannien de 2 400 m<sup>2</sup> au 11 rue de Milan (9<sup>e</sup>). Sur les 1 300 m<sup>2</sup> à usage de bureaux, 1 000 m<sup>2</sup> (hôtel particulier style « Second Empire ») feront l'objet de travaux de rénovation avant relocation, le reste étant entièrement loué,
- Un immeuble de 2 300 m<sup>2</sup> au 5 avenue de Messine (8<sup>e</sup>).

TERREÏS a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 6,4 M€.

- **Cessions : 88 M€**

TERREÏS a poursuivi sa stratégie de monétisation en cédant pour 55 M€ d'actifs tertiaires en Ile-de-France et en province, et 33 M€ d'actifs résidentiels.

Au 31 décembre 2017, 15,5 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent pour des lots d'habitation situés au 43 rue de Lille à Paris 7<sup>ème</sup> et 11 rue Margueritte à Paris 17<sup>ème</sup>.

- **Réévaluation du patrimoine : +151 M€ (+7,8% à périmètre constant)**, principalement due à la baisse des taux de rendement dans Paris et aux bonnes conditions d'acquisitions au cours du second semestre 2017.

A fin 2017, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 98 % d'actifs parisiens et de 2 % d'actifs en Ile-de-France et en province. Les actifs stratégiques (Bureaux et commerces à Paris) représentent désormais 90 % du patrimoine total en valeur.

• **Revenus locatifs : croissance de 6 % des revenus locatifs issus des actifs stratégiques du Tertiaire parisien**

Les revenus locatifs de l'activité Tertiaire à Paris, qui représentent 93% des revenus locatifs totaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, progressent de 6 % sur l'ensemble de l'exercice, de 57,0 M€ à 60,5 M€.

L'augmentation de 3,5 M€ d'une année sur l'autre provient pour plus de la moitié des acquisitions réalisées en 2016 et 2017. La croissance organique représente le solde, et provient essentiellement de l'indexation positive et de la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation. Le taux de vacance EPRA (hors immeuble en restructuration) au 31 décembre 2017 s'établit ainsi à 0,7 %, à comparer à 2,8 % à fin juin 2017 et à 4,4 % à fin 2016.

Comme en 2016, les dix premiers clients de TERREÏS représentent 30% des revenus locatifs, ce qui traduit une bonne diversification du risque lié à la dépendance à l'égard de ses locataires.

Les principales relocations concernent l'immeuble du 44 rue Copernic, Paris 16<sup>ème</sup> (1 800 m<sup>2</sup> environ), reloué après travaux à une agence de communication, deux plateaux de respectivement 700 et 800 m<sup>2</sup> au 41 avenue de Friedland, Paris 8<sup>ème</sup> reloués à des cabinets d'avocats, et 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux et terrasse à un cabinet de conseil en gestion de patrimoine au 50-52 boulevard Haussmann, Paris 8<sup>ème</sup>.

Loyers (M€)	Année					4 <sup>ème</sup> trimestre				
	2017		2016		Var%	2017		2016		Var%
	M€	%	M€	%		M€	%	M€	%	
Tertiaire Paris	60,5	93 %	57,0	85 %	+6,2 %	15,6	94 %	14,8	89 %	+5,1 %
Autres actifs	4,3	7 %	9,7	15 %	-56,3 %	1,0	6 %	2,0	11 %	-47,7 %
<i>Tertiaire hors Paris</i>	1,3		6,4			0,3		1,1		
<i>Résidentiel</i>	3,0		3,3			0,7		0,9		
<b>Total</b>	<b>64,8</b>	<b>100 %</b>	<b>66,7</b>	<b>100 %</b>	<b>-2,9 %</b>	<b>16,6</b>	<b>100 %</b>	<b>16,8</b>	<b>100 %</b>	<b>-1,0 %</b>

Après prise en compte des revenus locatifs des actifs non stratégiques, le total des revenus locatifs de l'exercice 2017 s'élève à 64,8 M€, à comparer à 66,7 M€ sur la même période de 2016. Le recul de 2,8 % traduit la poursuite active du désengagement des actifs non stratégiques (Tertiaire non parisien et résidentiel au fur et à mesure des libérations).

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

La stratégie de TERREÏS consiste à concentrer son patrimoine sur le Tertiaire dans Paris QCA. Dans les conditions actuelles du marché prime parisien, TERREÏS, tout en restant attentif aux opportunités qui pourraient se présenter, poursuivra la cession dans les meilleures conditions, du reste de ses actifs non stratégiques (résidentiels, province et île-de-France).

### Résultat de l'exercice 2017 le 15 mars 2018

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

A propos de TERREÏS ([www.terreis.fr](http://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 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.

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