

Résultats 2017

- **La stratégie de recentrage sur Paris QCA continue de porter ses fruits : nouvelle progression à deux chiffres de l'ANR EPRA (+13,4 %)**
- **Hausse de 2,5 % du dividende: 0,81 € par action**
 - **ANR de liquidation EPRA¹ : 51,12 € par action (+13,4 %)**
 - **Revenus locatifs Tertiaire parisien : 60,5 M€ (+6,2 %)**
 - **Patrimoine réévalué¹ : 2 090 M€ (+7,5 %)**
 - **98% d'actifs dans Paris intramuros (+3 pts)**
 - **LTV¹ : 36 % (-3 pts)**
 - **Poursuite de la stratégie d'arbitrage des actifs en faveur du Tertiaire prime parisien**

Le Conseil d'administration de TERREÏS a arrêté le 12 mars 2018 les comptes consolidés du groupe pour l'exercice 2017. Les procédures d'audit s'achèvent et les rapports d'audit relatifs à la certification sont en cours d'émission. Les résultats se caractérisent notamment par une nouvelle progression à deux chiffres de l'ANR de liquidation EPRA (+13,4 %) et une amélioration de la structure financière (LTV de 36 %).

Commentant ces résultats, Jacky Lorenzetti, Président de TERREÏS, a déclaré : « *Depuis 2012, TERREÏS 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.*

TERREÏS est aujourd'hui en mesure de tirer le meilleur profit de sa stratégie avec une remontée significative des loyers déjà constatée, qui se concrétisera davantage dans les prochains mois lors du renouvellement des baux existants et à l'occasion des relocations lors du départ des locataires. TERREÏS bénéficiera également des indexations positives.

En 2017, TERREÏS 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 parisiens et de bureaux en Ile-de-France et en province, conformément à son programme d'arbitrage des actifs non stratégiques.

Dans un environnement qui semble privilégier aujourd'hui une remontée progressive des taux d'intérêt, le modèle économique de TERREÏS démontre sa solidité et son caractère défensif. En particulier, la structure de la dette, à taux fixe, d'une durée supérieure à 11 ans, constituée majoritairement de crédits hypothécaires amortissables, offre une relative protection contre une éventuelle hausse des taux. »

¹ Ces indicateurs constituent des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) tels que définis par l'AMF et sont détaillés en fin du présent document.

- **ANR EPRA : +13,4 % à 51,12 € par action ; un patrimoine à 98% dans Paris**

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 2 090 M€, en progression de 146 M€ (+7,5 %) par rapport à fin 2016. Les acquisitions de l'exercice ayant compensé les cessions, cette progression est principalement due à la réévaluation des biens du groupe, réalisée par BNP Paribas Real Estate. Depuis 2011, la réévaluation des biens a représenté une création de valeur de 837 M€.

A fin 2017, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 98 % d'actifs parisiens (QCA et hors QCA). Les actifs tertiaires du QCA parisien ont été expertisés sur une base de rendement de 3,4 %. Les actifs résidentiels parisiens ont été expertisés sur une base de 9 447 €/m².

Au 31 décembre 2017, l'ANR de liquidation EPRA s'élève à 51,12 € par action, en croissance de 13,4 % en un an. L'ANR de remplacement s'établit à 57,20 € (+12,8 % rapport à 2016).

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

- **Activité 2017**

Les acquisitions (droits inclus) se sont élevées à 76 M€, pour un rendement moyen attendu de 4,9 % pour la partie bureaux.

Parmi les six actifs acquis en 2017 pour une surface totale de 7 400 m², tous dans le QCA parisien, les trois principaux sont respectivement :

- Un immeuble de 1 500 m² au 73 rue Ste Anne (2^e), entièrement loué
- Un ensemble haussmannien de 2 400 m² au 11 rue de Milan (9^e). Sur les 1 300 m² à usage de bureaux, 1 000 m² (hôtel particulier style « Second Empire ») feront l'objet de travaux de rénovation. L'ensemble est déjà entièrement loué,
- Un immeuble de 2 300 m² au 5 avenue de Messine (8^e), entièrement loué.

TERREÏS a également effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 7,6 M€.

Les cessions ont représenté 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 pour 33 M€ des actifs résidentiels.

Au 31 décembre 2017, 15,5 M€ de promesses supplémentaires étaient signées et seront actées au cours des prochains mois. Elles concernent des appartements situés au 43 rue de Lille (Paris 7^e) et 11 rue Marguerite (Paris 17^e).

- **Chiffre d'affaires du Tertiaire parisien en hausse de 6,2 %**

Loyers bruts (en millions d'euros)	2017	2016	Var %
Actifs stratégiques (Tertiaire Parisien)	60,5	57,0	+6,2 %
Actifs non stratégiques (Région parisienne, province et résidentiel)	4,3	9,7	-55,7 %
Total	64,8	66,7	-2,9 %

Les revenus locatifs des actifs tertiaires parisiens progressent de 3,5 M€. Ils représentent désormais 93 % du total des revenus locatifs (85 % sur l'exercice 2016). Par ailleurs, les revenus locatifs issus des actifs non stratégiques (Résidentiel et Tertiaire non parisien) ont poursuivi leur baisse, accompagnant le programme de cession de la totalité de ces actifs.

Sur l'ensemble de l'année, le taux de vacance EPRA¹ dans le Tertiaire parisien, calculé sur le patrimoine en exploitation, a notablement baissé pour s'établir à 0,7 %, à comparer à 4,4 % à fin 2016.

- **Résultat Net récurrent EPRA**

Le résultat net récurrent EPRA¹ s'établit à 28,5 M€ (29,9 M€ en 2016). Il intègre un coût de l'endettement financier de 28,0 M€ (28,8 M€ en 2016).

Le résultat des cessions s'établit à 34,0 M€, en progression de 2,2 M€ par rapport à 2016.

- **Structure financière renforcée : ratio LTV¹ de 36 % (-3 pts)**

Au 31 décembre 2017, l'endettement net s'établit à 749 M€ (761 M€ au 31 décembre 2016) et le ratio LTV (Loan to Value) à 36 % (39 % à fin 2016).

L'ensemble des emprunts, constitué essentiellement d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou à taux variable couvert. TERREÏS est protégée contre une éventuelle hausse des taux.

- **Certification BREEAM des immeubles de bureaux parisiens**

TERREÏS poursuit activement la démarche de certification BREEAM de ses immeubles de bureaux parisiens. A fin 2017, 67% du patrimoine tertiaire parisien était certifié « *Very good* » ou « *Good* » (40 % à fin 2016). 18 % supplémentaires devrait être certifié en 2018, portant le taux de certification en fin d'exercice courant à 82 %.

- **Perspectives : poursuite du recentrage sur le QCA parisien**

L'objectif de TERREÏS reste d'accroître son portefeuille tertiaire parisien et de se concentrer sur Paris QCA. Dans les conditions actuelles du marché prime parisien, TERREÏS, tout en restant attentif aux opportunités qui pourraient se présenter, se concentrera sur la poursuite de la cession dans les meilleures conditions de ses actifs non stratégiques (Résidentiel, Bureaux et commerces en province et en Île-de-France). Le fruit net des cessions sera réinvesti en actifs tertiaires dans Paris QCA.

200 M€ d'actifs non stratégiques restent ainsi à céder, constitués à hauteur de 155 M€ d'actifs résidentiels (soit 198 appartements), de 32 M€ d'actifs en région parisienne et de 13 M€ d'actifs en province.

Par ailleurs, l'ensemble immobilier de 13 000 m² « Le Saint Raphaël » à Ivry-sur-Seine, vacant depuis mi-février 2016, fera l'objet d'une relocation ou d'une réhabilitation destinée à la transformation en résidence hôtelière. Sa cession reste programmée à horizon 2020.

- **Dividende de 0,81 € par action (+2,5 %)**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 4 mai prochain de fixer à 0,81 € par action le dividende au titre de l'exercice 2017, soit une hausse de 2,5 % par rapport à l'exercice 2016.

Un acompte de 0,40 € par action ayant déjà été versé en novembre dernier, le solde sera mis en paiement le 17 mai 2018.

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2018 : 24 avril 2018.

Contact : Fabrice PAGET-DOMET, Directeur Général - Tél : 01 82 00 95 23

A propos de TERREÏS (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^{er} janvier 2007. Le titre a été admis au SRD « classique » à compter du 27 décembre 2017.

¹ Ces indicateurs constituent des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) tels que définis par l'AMF et sont détaillés en fin du présent document.

ANNEXE

Explication des Indicateurs alternatifs de performance utilisés dans ce communiqué

Un certain nombre d'indicateurs alternatifs de performance utilisés par TERREÏS reposent sur les définitions proposées par l'EPRA (European Public Real Estate Association) dans son guide *Best Practices Recommendations*. TERREÏS est EPRA BPR Licence holder.

ANR de liquidation EPRA : indicateur de mesure de la juste valeur de l'actif net d'une société foncière excluant de son calcul les impôts sur les plus-values latentes des actifs ainsi que la juste valeur de la dette et des instruments financiers. Il correspond à la situation nette comptable majorée de l'écart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement et avant juste valeur des instruments financiers.

ANR de remplacement EPRA : ANR de liquidation EPRA majoré des frais d'acquisition théoriques.

(En milliers d'euros)	2017	2016
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	249 863	221 987
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	41 864	58 308
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 020 516	876 351
ANR de liquidation par action (EPRA)	1 312 243	1 156 646
Frais d'acquisition théoriques	156 281	144 503
ANR de remplacement	1 468 524	1 301 149
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 671 555	25 660 210
ANR de liquidation par action (EPRA)	51,12 €	45,08 €
ANR de remplacement par action	57,20 €	50,71 €

Patrimoine réévalué : Valeur (hors droits) du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisé par BNP Paribas Real Estate. Elle correspond à la somme de la juste valeur des Immeubles de placement, des actifs non courant destinés à être cédés et des stocks d'actifs court-terme. On obtient la valeur de remplacement en ajoutant les droits.

Taux de vacance EPRA : indicateur rapportant le loyer de marché des surfaces vacantes au loyer de marché de la surface totale des actifs du portefeuille (y compris surfaces vacantes).

Résultat net récurrent EPRA : mesure de la performance opérationnelle ne prenant pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente d'une société foncière.

(En milliers d'euros)	2017	2016
Loyers bruts	64 760	66 715
Charges locatives supportées et autres prestations	- 825	- 1 069
Coûts de structure	- 5 803	- 5 319
Autres produits et charges opérationnels	- 857	- 756
Résultat financier	- 27 974	- 28 823
Charge d'impôts	- 841	- 813
Résultat net récurrent EPRA	28 461	29 934
Amortissement sur les immeubles de placement	- 29 440	- 29 652
Dépréciations sur les immeubles de placement	1 686	- 3 190
Résultat de cession	34 001	31 603
Résultat sur vente d'actif court terme	- 31	242
Juste valeur des instruments financiers	- 554	- 1 237
Coût de rupture des swaps	- 2 282	- 4 461
Résultat net	31 841	23 240

¹ Ces indicateurs constituent des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) tels que définis par l'AMF et sont détaillés en fin du présent document.

Ratio de coûts EPRA : indicateur rapportant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des coûts administratifs (hors éléments exceptionnels) au revenu locatif brut total.

(En milliers d'euros)	2017	2016
Charges locatives supportées	2 541	2 471
Éléments exceptionnels	.	115
Charges de personnel	2 275	2 157
Charges externes	2 290	2 361
Impôts et taxes	1 237	802
Autres produits couvrant les frais généraux	- 2 496	- 2 097
Coûts EPRA (y.c coûts de vacance) (A)	5 848	5 809
Charges de la vacance	456	1 253
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	5 392	4 556
Revenus locatifs (C)	64 760	66 715
Ratio de coûts EPRA (y.c coûts de vacance (A/C))	9%	9%
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance (B/C))	8%	7%

Dettes financières nettes : dette financière brute moins trésorerie.

Loan to Value : ratio dette financière nette sur patrimoine réévalué.