

Résultats du 1^{er} semestre 2018

- **Revenus locatifs Tertiaire parisien : 32,0 M€ (+8% vs S1 2017 ; +4,7% périmètre constant)**
- **Patrimoine réévalué¹ au 30 juin 2018 : 2 109 M€ (+0,9% vs fin 2017)**
- **ANR de liquidation EPRA¹ au 30 juin 2018 : 53 € par action (+3,7% vs fin 2017)**
- **Taux de vacance EPRA¹ sur le tertiaire parisien historiquement bas à 0,6%**
- **Acompte sur dividende 2018 : 0,44 euro par action le 15 novembre**

Le Conseil d'administration de TERREÏS, réuni le 26 juillet 2018 sous la présidence de Jacky Lorenzetti, a arrêté les comptes consolidés résumés du 1^{er} semestre 2018. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes et leur rapport est en cours d'émission.

Les résultats se caractérisent notamment par une nouvelle progression de l'ANR de liquidation EPRA (+3,7%) et une amélioration de la structure financière (LTV de 34%).

Depuis 2012, TERREÏS concentre son patrimoine sur l'immobilier de bureaux Prime à Paris. Cette stratégie privilégiant la valorisation des actifs, facilite les locations et permet de maintenir un taux d'occupation élevé. TERREÏS est aujourd'hui en mesure de tirer le meilleur profit de sa stratégie avec une remontée significative des loyers lors du renouvellement des baux existants et à l'occasion des relocations lors du départ des locataires. TERREÏS bénéficie également des indexations positives.

- **ANR de liquidation EPRA : +3,7% à 53 € par action**

Au 30 juin 2018, la valeur d'expertise du patrimoine, réalisée pour la première fois par CBRE et CATELLA Valuation, qui confirme les expertises précédentes, s'établit à 2 109 M€, en progression de 19 M€ (+0,9%) par rapport à fin 2017.

A fin juin 2018, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 98% d'actifs parisiens, dont 88% dans le QCA. Les actifs de bureaux du QCA parisien, loués en moyenne à 498 € du m² ont été expertisés sur une base de rendement moyen de 3,4 %.

Au 30 juin 2018, l'ANR de liquidation EPRA s'élève à 53 € par action, en croissance de 3,7% par rapport à fin décembre 2017. L'ANR de remplacement¹ s'établit à 59,13 € (+3,4% par rapport à fin 2017).

- **Revenus locatifs du Tertiaire parisien en hausse de 8 % par rapport au S1 2017**

Les revenus locatifs issus des actifs stratégiques (Tertiaire Paris), qui représentent 94% des revenus locatifs totaux, sont en hausse de 8%, et de 4,7% à périmètre constant. Cette progression résulte de l'indexation positive (+1,4%), de la hausse des valeurs à la relocation ou lors des renouvellements (+0,9%) et de l'amélioration du taux d'occupation pour (+2,4%).

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

Loyers (M€)	1 ^{er} semestre					2 ^{ème} trimestre				
	2018		2017		Var%	2018		2017		Var%
	M€	%	M€	%		M€	%	M€	%	
Tertiaire Paris	32,0	94%	29,6	93%	+8,0%	16,1	95%	14,9	94%	+8,1%
Autres actifs	2,1	6%	2,2	7%	-6,1%	1,0	5%	1,0	6%	-
<i>Tertiaire hors Paris</i>	0,6		0,7			0,3		0,3		
<i>Résidentiel</i>	1,5		1,5			0,8		0,8		
Total	34,1	100%	31,9	100%	+7,0%	17,0	100%	16,0	100%	+6,3%

Le taux de vacance EPRA des actifs stratégiques (hors immeubles en restructuration) s'établit à 0,6% à fin juin 2018. Les mesures d'accompagnement poursuivent leur baisse et ont quasiment disparu au 2^{ème} trimestre 2018.

- **Résultat Net récurrent EPRA : + 27,1 % ; ratio LTV¹ de 34 % (-2 pts)**

Le résultat net récurrent EPRA¹ s'établit à 17,8 M€ (14,0 M€ au 1^{er} semestre 2017). Il intègre un coût de l'endettement financier brut de 12,4 M€ (13,1 au 1^{er} semestre 2017). Le résultat des cessions s'établit à 19,8 M€, à comparer à 23,3 M€ sur la même période de 2017.

Au 30 juin 2018, l'endettement net s'établit à 720 M€ (749 M€ au 31 décembre 2017) et le ratio LTV (Loan to Value) à 34% (36% à fin 2017). L'ensemble des emprunts, essentiellement constitué d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou à taux variable couvert, protégeant TERREÏS contre une éventuelle remontée des taux longs.

- **Perspectives : poursuite de la stratégie de gestion active du patrimoine**

Dans les conditions actuelles du marché et de la pénurie d'offre locative dans le QCA, TERREÏS va poursuivre sa stratégie de création de valeur en réinvestissant sur les actifs qui se libèrent d'une part, et, d'autre part, en remontant progressivement les loyers sur le patrimoine existant, significativement inférieurs aux moyennes constatées aujourd'hui sur les valeurs du marché Prime parisien.

- **Acompte sur dividende de 0,44 € par action (+10%) versé le 15 novembre prochain**

Compte tenu de la progression des loyers attendus dans les années à venir, le Conseil d'administration a décidé de fixer l'acompte sur dividende 2018 à 0,44 € par action, en progression de 10% par rapport à celui distribué l'an dernier. Cet acompte sera versé le 15 novembre prochain.

Publication du chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018 : 17 octobre 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.

ANNEXE

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

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)	30 Juin 2018	31 déc. 2017
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	263 952	249 863
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	39 458	41 864
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 056 966	1 020 516
ANR de liquidation par action (EPRA)	1 360 376	1 312 243
Frais d'acquisition théoriques	157 342	156 281
ANR de remplacement	1 517 718	1 468 524
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 665 713	25 671 555
ANR de liquidation par action (EPRA)	53,00 €	51,12 €
ANR de remplacement par action	59,13 €	57,20 €

Patrimoine réévalué : Valeur (hors droits) du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisée par CATELLA VALUATION et CBRE. 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)	30 juin 2018 6 mois	30 juin 2017 6 mois
Loyers bruts	34 092	31 862
Charges locatives supportées et autres prestations	99	- 572
Coûts de structure	- 2 776	- 3 059
Autres produits et charges opérationnels	60	- 117
Résultat financier	- 13 204	- 13 602
Charge d'impôts	- 504	- 532
Résultat net récurrent EPRA	17 767	13 981
Amortissement sur les immeubles de placement	- 15 519	- 14 505
Dépréciations sur les immeubles de placement	226	151
Résultat de cession	19 792	23 331
Juste valeur des instruments financiers	236	319
Résultat net	22 502	23 277

Dette financière nette : dette financière brute moins trésorerie.

LTV/Loan To Value : ratio dette financière nette sur patrimoine réévalué.

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