

**Résultats 2015 : nouvelle progression à deux chiffres de l'ANR EPRA (+16,6 %)
Hausse de 9% du dividende: 0,76 € par action**

- **ANR de liquidation EPRA¹ : 37,12 € par action (+16,6 %)**
- **Revenus locatifs Tertiaire parisien : 53,1 M€ (+3,2 %)**
- **Patrimoine réévalué² : 1 712 M€ (+7,3%)**
- **90% d'actifs dans Paris intramuros (+ 3 pts)**
- **LTV : 44 % (- 4 pts)**

- **Poursuite de la stratégie d'arbitrage des actifs en faveur du tertiaire prime parisien**

Le conseil d'administration de TERREÏS a arrêté le 9 mars 2016 les comptes consolidés du groupe pour l'exercice 2015. Les procédures d'audit sont effectuées et les rapports d'audit relatifs à la certification sont en cours d'émission. Les comptes 2015 se caractérisent notamment par une nouvelle progression à deux chiffres de l'ANR de liquidation EPRA (+16,6%) et une amélioration de la structure financière (LTV de 44 %).

- **Activités 2015**

Les acquisitions réalisées en 2015 ont représenté 37,5 M€ droits inclus. Elles ont permis à TERREÏS de renforcer son patrimoine tertiaire à Paris au 1 Cité Paradis (10^e), au 10 rue Chaptal (9^e) et au 44 rue Copernic (16^e). Ces trois acquisitions auront un rendement annuel de 5,60 % en incluant des travaux de restructuration. TERREÏS a par ailleurs effectué des travaux de valorisation de son patrimoine pour 17,1 M€.

Les cessions de l'année se sont élevées à 60,8 M€ (53,9 M€ en valeur d'expertise). Elles concernent pour les trois-quarts les actifs résidentiels et pour le solde des actifs tertiaires d'Ile-de-France et de commerces de province. Les cessions ont été réalisées au-dessus des valeurs d'expertise et conformément au programme prévu.

- **ANR EPRA : +16,6% à 37,12 € par action ; un patrimoine à 90% dans Paris**

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 1 712 M€, en progression de 116 M€ (+ 7,3 %) par rapport à fin 2014, en raison de la seule réévaluation des biens du groupe, réalisée

¹ ANR de liquidation EPRA : Actif Net Réévalué correspondant à la situation nette comptable majorée de l'écart de réévaluation non comptabilisé sur immeubles de placement et avant juste valeur des instruments financiers.

² Valeur du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisé par BNP Paribas Real Estate.

par BNP Paribas Real Estate. Depuis 2009, la réévaluation des biens a représenté une création de valeur de 526 M€.

A fin 2015, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 90 % d'actifs parisiens, de 8 % d'actifs en Ile-de-France et de 2 % d'actifs en province. Les actifs tertiaires du QCA parisien ont été expertisés sur une base de rendement de 4,3%

	Année 2015				Rappel 2014
	Surface (m²)	Valeur HD (en M€)	Loyers (en M€)	Rendement	
Tertiaire Paris	130 510	1 353	60	4,4%	5,0%
<i>dont QCA.....</i>	<i>104 434</i>	<i>1 192</i>	<i>51</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,8%</i>
Tertiaire IDF et Province	58 848	165	12	7,1%	7,4%
Total Tertiaire	189 358	1 518	72	4,7%	5,3%
Résidentiel	21 036	194	5	9 219 €/m ²	9 131 €/m ²
Total		1 712			

Au 31 décembre 2015, l'ANR de liquidation EPRA s'élève à 37,12 € par action, en croissance de 16,6% en un an. L'ANR de remplacement s'établit à 41,26 € en progression de 15,3% par rapport à 2014.

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.

- **Chiffre d'affaires du tertiaire parisien en hausse de 3,1 %**

Loyers bruts (en millions d'euros)	2015	2014	Var %
Tertiaire parisien	53,1	51,5	3%
Total Tertiaire.....	66,7	66,8	0%
Résidentiel	3,9	5,1	-23%
Total	70,7	71,9	-2%

Les revenus locatifs des actifs tertiaires parisiens progressent de près de 2 M€. Ils représentent désormais 75 % du total des revenus locatifs (72 % sur l'exercice 2014). Cette hausse est compensée par la poursuite de la baisse du résidentiel et du tertiaire non parisien accompagnant le programme de cession de ces actifs.

Sur l'ensemble de l'année, le taux de vacance EPRA dans le Tertiaire parisien, calculé sur le patrimoine en exploitation, s'établit à 5,8 %, à comparer à 6 % en 2014.

- **Résultat Net récurrent EPRA**

Le résultat net récurrent EPRA s'établit à 33,5 M€ en diminution de 7,6% par rapport à 2014 en raison principalement de la vacance programmée sur le patrimoine résidentiel et de l'augmentation des libérations de province.

Il intègre un coût de l'endettement financier de 28,3 M€ (27,8 M€ en 2014).

Le ratio de coûts EPRA incluant les coûts de vacance directs s'établit à 9 % en 2015. Hors coûts de vacance directs, il ressort à 6,4 %.

Le résultat de cession s'établit à 27,2 M€, en progression de 0,7 M€ par rapport à 2014.

- **Structure financière renforcée : ratio LTV de 44% (-4 pts)**

Au 31 décembre 2015, l'endettement net s'établit à 746 M€ (772 M€ au 31 décembre 2014) et le LTV (Loan to Value) à 44 % (48% à fin 2014).

L'ensemble des emprunts, constitués essentiellement d'emprunts amortissables, est à taux fixe ou taux variables couverts.

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

TERREÏS reste attentif aux opportunités d'acquisitions qui se présentent sur le marché du tertiaire prime parisien, et poursuit la cession dans les meilleures conditions de ses actifs non stratégiques (résidentiels, province et Ile-de-France), qui représentent un montant de 359 M€ au 31 décembre 2015, soit 21 % du patrimoine global. Le fruit net des cessions sera réinvesti en actifs tertiaires dans Paris QCA.

Trois actifs d'Ile-de-France représentent 70% des actifs tertiaire à céder :

- L'immeuble du 11-15 Avenue Lebrun à Antony a été sécurisé en 2015 avec la signature d'un nouveau bail de 9 ans ferme avec FONCIA Groupe,
- L'immeuble d'Issy-les-Moulineaux a fait l'objet d'une promesse de cession au 1^{er} trimestre 2016,
- Par ailleurs, l'ensemble immobilier de 13 000 m², « Le Saint Raphaël » à Ivry-sur-Seine, est vacant depuis le 14 février 2016. A l'occasion de la sortie de bail de l'Université Pierre et Marie Curie, sa valeur comptable a été ajustée de -11,9 M€ afin de refléter l'évolution des conditions de location. Sa relocation dans les prochains mois, ou une réhabilitation destinée à la transformation en résidence hôtelière sont à l'étude.

- **Dividende de 0,76 € par action (+9%)**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 11 mai prochain de fixer à 0,76 € par action le dividende au titre de l'exercice 2015, soit une hausse de 9% par rapport à l'exercice 2014.

Un acompte de 0,38 € par action ayant déjà été versé en novembre dernier, le solde sera mis en versement le 19 mai 2016.

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2016 le 21 avril 2016.

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 « SIC ») à compter du 1^{er} janvier 2007. Depuis septembre 2010, le titre est rattaché à l'indice SBF250, devenu l'indice CAC-All Tradable.