

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 12 février 2019

### Résultats 2018

- **La stratégie de concentration sur Paris QCA continue de porter ses fruits : nouvelle progression à deux chiffres de l'ANR EPRA (+11,5 %)**
  - **ANR de liquidation EPRA<sup>1</sup> : 57 € par action (+11,5 %)**
  - **Revenus locatifs Tertiaire parisien : 63,3 M€ (+5,0 %)**
  - **Patrimoine réévalué<sup>1</sup> : 2 193 M€ (+4,9 %)**
  - **98% d'actifs dans Paris intramuros**
  - **LTV<sup>1</sup> : 32 % (-4 pts)**
  - **Dividende au titre de l'exercice 2018 : 1,20 € par action**

Le Conseil d'administration de TERREÏS a arrêté le 12 février 2019 les comptes consolidés du groupe pour l'exercice 2018. Les procédures d'audit s'achèvent et les rapports d'audit relatifs à la certification seront prochainement émis. Les résultats se caractérisent notamment par une nouvelle progression à deux chiffres de l'ANR de liquidation EPRA (+11,5 %) et une amélioration de la structure financière (LTV de 32 %).

Commentant ces résultats, Jacky Lorenzetti, Président de TERREÏS, a déclaré : « *En 2018, TERREÏS a poursuivi la stratégie adoptée en 2012 de concentration de 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. Elle permet aujourd'hui à TERREÏS de bénéficier d'une remontée significative des loyers lors du renouvellement des baux existants et à l'occasion des relocations lors du départ des locataires, tout en tirant parti des indexations positives.*

*Le modèle économique de TERREÏS continue de démontrer sa solidité et son caractère hautement défensif. En particulier, la structure de la dette, à taux fixe ou à taux variable swappé, d'une durée supérieure à 10 ans et constituée majoritairement d'emprunts amortissables, offre une bonne protection contre une éventuelle hausse des taux. »*

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

- **Patrimoine de 2,2 Mds€ à 98% dans Paris ; ANR EPRA : +11,5 % à 57 € par action**

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 2 193 M€, en progression de 103 M€ (+4,9 %) par rapport à fin 2017. La réévaluation du patrimoine, à périmètre constant, s'est élevée à 139 M€ (+6,3%), y compris des travaux de valorisation de son patrimoine pour 9 M€. Elle a largement compensé les cessions, qui se sont établies, en valeur d'expertise à fin 2017, à 36 M€ d'actifs résidentiels sur l'ensemble de l'exercice.

A fin 2018, le patrimoine de TERREÏS est constitué de 98 % d'actifs parisiens.

Au 31 décembre 2018, l'ANR de liquidation EPRA s'élève à 57 € par action, en croissance de 11,5 % en un an. L'ANR de remplacement s'établit à 63,35 € (+10,8 % rapport à 2017).

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 5 %**

Loyers bruts (en millions d'euros)	2018	2017	Var %
<b>Actifs stratégiques (Tertiaire parisien)</b>	<b>63,3</b>	<b>60,5</b>	<b>+5 %</b>
Actifs non stratégiques	3,9	4,3	-8 %
<b>Total</b>	<b>67,2</b>	<b>64,8</b>	<b>+4 %</b>

Les revenus locatifs des actifs tertiaires parisiens progressent de 2,8 M€. Ils représentent désormais 94 % du total des revenus locatifs (93 % sur l'exercice 2017). 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 EPRA<sup>1</sup> dans le Tertiaire parisien, calculé sur le patrimoine en exploitation, s'est établi à 0,7 %, stable par rapport à fin 2017.

- **Résultat Net récurrent EPRA en progression de 25 %**

Le résultat net récurrent EPRA<sup>1</sup> s'établit à 35,8 M€ (28,5 M€ en 2017). Il intègre un coût de l'endettement financier de 26,1 M€ (28,0 M€ en 2017).

Le résultat des cessions s'établit à 30,2 M€ (34,0 M€ en 2017).

- **Structure financière renforcée : ratio LTV<sup>1</sup> de 32 % (-4 pts)**

Au 31 décembre 2018, l'endettement net s'établit à 704 M€ (749 M€ au 31 décembre 2017) et le ratio LTV (Loan to Value) à 32 % (36 % à fin 2017).

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

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

TERREÏS poursuit activement la démarche de certification BREEAM de ses immeubles de bureaux parisiens. A fin 2018, 73% du patrimoine tertiaire parisien étaient certifiés « *Very good* » ou « *Good* » (67 % à fin 2017).

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

- **Cession d'un portefeuille immobilier pour une valeur de 1,7 milliard d'euros**

TERREÏS annonce aujourd'hui avoir signé un accord portant sur la cession d'un portefeuille de 28 actifs immobiliers pour un prix de 1,7 milliard d'euros (hors droits) à Swiss Life AG (avec faculté de substitution au profit d'entités contrôlées ou gérées par Swiss Life Asset Managers).

La transaction porte sur environ 72% du patrimoine total de TERREÏS tel qu'expertisé au 31 décembre 2018. La réalisation effective des opérations de cession est subordonnée (i) à la purge du droit de préemption urbain sur les actifs concernés et (ii) à l'approbation de l'Autorité de la concurrence.

La réalisation effective des opérations de cession, sous réserve des décisions de l'Assemblée générale des actionnaires de TERREÏS, s'accompagnera du versement d'un dividende correspondant aux obligations légales de distribution imposées par le régime SIIC et du dépôt d'une offre publique de rachat d'actions par TERREÏS offrant une liquidité aux actionnaires minoritaires de TERREÏS à la suite du versement du dividende et qui fera l'objet d'une décision de conformité de la part de l'Autorité des marchés financiers.

Les actionnaires de TERREÏS sont invités à se référer au communiqué de presse détaillant l'ensemble des opérations liées à la transaction avec Swiss Life AG publié ce jour.

- **Dividende de 1,20 € par action (+48 % par rapport à 2017)**

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale statuant sur les comptes 2018, qui se tiendra en mai 2019, de fixer à 1,20 € par action le dividende au titre de l'exercice 2018, soit une hausse de 48% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2017.

Un acompte de 0,44 € par action ayant déjà été versé en novembre dernier, le solde sera mis en paiement concomitamment au versement du dividende visé ci-dessus.

**Publication du chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : 17 avril 2019.**

**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 Mnémorique : 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.

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

<b>(En milliers d'euros)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Capitaux propres consolidés (part du groupe)	266 335	249 863
Neutralisation de la juste valeur des instruments financiers	39 517	41 864
Plus-value latente sur patrimoine (hors droits)	1 156 390	1 020 516
<b>ANR de liquidation par action (EPRA)</b>	<b>1 462 242</b>	<b>1 312 243</b>
Frais d'acquisition théoriques	163 145	156 281
<b>ANR de remplacement</b>	<b>1 625 387</b>	<b>1 468 524</b>
Nombre d'actions net d'auto-contrôle et diluées	25 657 278	25 671 555
<b>ANR de liquidation par action (EPRA)</b>	<b>56,99 €</b>	<b>51,12 €</b>
<b>ANR de remplacement par action</b>	<b>63,35 €</b>	<b>57,20 €</b>

**Patrimoine réévalué** : Valeur (hors droits) du patrimoine issue de l'expertise immobilière réalisée par CBRE et Catella. 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 courants. 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)	2018	2017
<b>Loyers bruts</b>	<b>67 214</b>	<b>64 760</b>
Charges locatives supportées et autres prestations	624	- 825
Coûts de structure	- 5 830	- 5 803
Autres produits et charges opérationnels	681	- 857
Résultat financier	- 26 053	- 27 973
Charge d'impôts	- 874	- 841
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>35 763</b>	<b>28 461</b>
Amortissement sur les immeubles de placement	- 31 033	- 29 440
Dépréciations sur les immeubles de placement	1 344	1 686
Résultat de cession	30 194	34 001
Résultat sur vente d'actif court terme	.	- 31
Juste valeur des instruments financiers	412	- 554
Coût de rupture des swaps	.	- 2 282
<b>Résultat net</b>	<b>36 680</b>	<b>31 841</b>

**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)	2018	2017
Charges locatives supportées	2 214	2 541
Eléments exceptionnels	.	.
Charges de personnel	2 270	2 275
Charges externes	2 565	2 290
Impôts et taxes	995	1 237
Autres produits couvrant les frais généraux	- 3 350	- 2 496
<b>Coûts EPRA (y.c coûts de vacance) (A)</b>	<b>4 694</b>	<b>5 848</b>
Charges de la vacance	194	228
<b>Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)</b>	<b>4 500</b>	<b>5 620</b>
Revenus locatifs (C)	67 214	64 760
<b>Ratio de coûts EPRA (y.c coûts de vacance (A/C))</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
<b>Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance (B/C))</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>

**Dettes financières nettes** : dette financière brute moins trésorerie.

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