

---

**RESULTATS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2014**
**Maintien de bons indicateurs opérationnels et financiers**
**Doublement du patrimoine avec l'acquisition de SIIC de Paris**


---

**De bons indicateurs opérationnels et financiers :**

- Taux d'occupation maintenu au-dessus de 99%
- Maturité moyenne des baux de plus de 5 ans
- Valeur du patrimoine en hausse de +1,5% à périmètre constant
- ICR de 3,5x
- Cash-flow courant par action : 1,46€, en légère réduction de -2,3%
- ANR triple net par action : 36,86€, (-2,0% sur 6 mois et +2,7% sur 12 mois)

**Développement et perspectives :**

- Investissement en partenariat dans le projet de loisirs Villages Nature
- Acquisition de 89% du capital de SIIC de Paris le 23 juillet 2014
- Succès de l'augmentation de capital de 240 M€ dans le cadre du financement de cette acquisition
- Lancement d'une OPA obligatoire sur le solde des actions SIIC de Paris en septembre

---

**Principaux indicateurs de la société au 30 juin 2014 :**


---

en M€	30/06/2014	30/06/2013 <i>Retraité<sup>(3)</sup></i>	en M€	30/06/2014	31/12/2013
Revenus	52,7	49,0	Patrimoine HD QP <sup>(2)</sup> (M€)	1 482	1 437
Résultat net conso PdG <sup>(1)</sup>	0,9	13,3	EPRA NNAV par action	36,86 €	37,63 €
Cash-flow courant PdG <sup>(1)</sup>	33,4	33,8	ICR	3,5x	4,2x <sup>(30/06/2013 retraité<sup>(3)</sup>)</sup>
CFC PdG <sup>(1)</sup> par action	1,46 €	1,48 €	LTV QP <sup>(2)</sup>	26,3%	36,6%

<sup>(1)</sup> PdG : Part du Groupe.

<sup>(2)</sup> QP : en quote-part de détention.

<sup>(3)</sup> Le 30 juin 2013 a été retraité des comptes de la SCI Cuvier Montreuil (portant l'actif Terra Nova II cédé en décembre 2013) : passage de la méthode d'intégration proportionnelle à la mise en équivalence).

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 24 juillet 2014 a arrêté les états financiers consolidés semestriels<sup>1</sup>.

- **Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2014**

Classe d'actifs - en M€	30/06/2014	30/06/2013 retraité (*)	Variation	Var. à périmètre constant
Bureaux	36,0	33,8	6,6%	-0,4%
Diversification	10,8	10,7	1,1%	1,1%
Logements	5,8	4,5	28,7%	-7,8%
<b>Total revenus</b>	<b>52,7</b>	<b>49,0</b>	<b>7,5%</b>	<b>-0,7%</b>

(\*) Le 30/06/2013 a été retraité des revenus locatifs Terra Nova II, soit 2,7 M€ (passage de la méthode intégration proportionnelle à la mise en équivalence).

Au 1<sup>er</sup> semestre 2014, le chiffre d'affaires progresse de 7,5%, suite aux acquisitions d'actifs de bureaux (Cotentin Paris 15<sup>ème</sup> et Lyon Vaise), et du second portefeuille de logements auprès d'EDF en juillet 2013.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires recule néanmoins de -0,7%, avec la réduction du loyer du Campus Saint-Christophe (Cergy) lié à la destruction avant reconstruction du siège social de SPIE et les remises à disposition contractuelles de logements libres d'occupation des portefeuilles EDF.

Le taux d'occupation financier atteint 99,6% au 30 juin 2014, hors opérations de développements, et la maturité moyenne des baux est de 5 ans.

- **Cash-flow courant**

Après trois années de forte hausse (+59%), le cash-flow courant part du groupe baisse légèrement à 33,4 M€ au 30 juin 2014, soit un montant par action de 1,46€, en légère réduction de - 2,3%.

	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Cash-flow courant en part du groupe (en M€)	33,4	34,1	-2,0%
en €/action	1,46€	1,49 €	-0,03 €

Nombre moyen d'actions y compris instruments de dilution 22 940 945 22 860 756

- **Patrimoine**

Au 30 juin 2014, la valeur du patrimoine hors droits s'élève à 1 482 M€<sup>2</sup>, en hausse de +1,5 % à périmètre constant. La progression porte essentiellement sur les bureaux parisiens qui enregistrent une nouvelle compression des taux.

<sup>1</sup> Les procédures d'audit ont été effectuées par les commissaires aux comptes et leur rapport d'examen limité est en cours d'émission.

<sup>2</sup> En quote-part de détention.

Le groupe a investi 40 M€ en quote-part sur le semestre, dont 27 M€ pour l'acquisition de nouveaux actifs (quote-part dans Villages Nature, Rennes Breizh et Lyon Vaise), et 13 M€ dans les opérations de développement réalisées en direct ou en partenariat (Campus Saint Christophe, Euler, Laffitte - La Fayette, Lyon Terralta et Toulouse La Plaine). Les arbitrages ont totalisé 18 M€, dont un actif vacant à Boulogne.

Les 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux en développement de l'ensemble Laffitte-La Fayette ont été pré-commercialisés au cabinet d'avocats DLA Piper en vertu d'un bail en état futur d'achèvement signé le 4 juillet 2014. Cet actif restructuré en blanc avec ACM Vie et Crédit Agricole Assurances, via sa filiale Predica, a été acquis en février 2013.

Le taux de rendement moyen brut hors droits résultant des expertises a diminué de 13 points de base à 7,3% au 30 juin 2014.

Classe d'actifs	Valorisation HD <sup>1</sup> au 30/06/2014	Valorisation HD <sup>1</sup> au 31/12/2013	Variation à périmètre constant	Rendement HD <sup>2</sup> 30/06/2014	Rendement HD <sup>2</sup> 31/12/2013
Bureaux	1 021,5	983,2	2,1%	7,3%	7,5%
Diversification	287,9	273,9	0,1%	7,9%	7,9%
Logements	172,7	180,0	-0,1%	7,0%	7,0%
<b>Total</b>	<b>1 482,2</b>	<b>1 437,2</b>	<b>1,5%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,5%</b>

<sup>1</sup> en quote-part de détention.

<sup>2</sup> hors opérations en développement.

En outre, Eurosic a été sélectionné pour restructurer un immeuble de bureaux de 5 800 m<sup>2</sup> situé 14 rue de Londres (Paris 9<sup>ème</sup>). Le projet sera développé en partenariat et visera les meilleures certifications environnementales.

#### • Dette et indicateurs financiers

Au 30 juin 2014, l'encours de dette brute s'élève à 766 M€, en progression de 48 M€ sur la période, avec notamment le tirage d'un crédit corporate revolving pour 30,0 M€, et le financement des développements du portefeuille régions pour 17,5 M€. La dette est à taux variable pour 465 M€ (61%) et à taux fixe pour 301 M€ (39%). La dette à taux variable est swapée à hauteur de 197 M€.

Au cours du semestre, Eurosic a également augmenté ses lignes de liquidité en portant le crédit corporate revolving de 30 à 50 M€ et en obtenant un découvert bancaire de 20 M€.

La maturité moyenne des crédits ressort à 5,4 années et aucune échéance significative de remboursement n'est programmée avant avril 2018. Le coût moyen de la dette a été maintenu à 3,3% au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Les ratios bancaires au 30 juin 2014 respectent les covenants contractuels, avec une LTV qui reste en deçà de 60% et un ICR supérieur à 2,0x :

Covenants consolidés	30/06/2014	31/12/2013	Covenant
Ratio d'endettement net (LTV)	26,3% (*)	36,6%	<=60,0%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	3,5x	3,9x	>=2,0x

(\*) LTV droits inclus à 24,9%

Le ratio d'endettement net (LTV) bénéficie au 30 juin 2014 de la trésorerie générée par l'augmentation de capital (190,8 M€ reçus au 30 juin).

- **Actif Net Réévalué Triple Net (EPRA NNAV)**

L'Actif Net Réévalué Triple Net établi conformément aux recommandations de l'EPRA s'élève à 1090,8 M€ au 30 juin 2014, soit 36,86 € par action diluée, en augmentation de 231,5 M€ par rapport au 31 décembre 2013, dont 239,4 M€ au titre de l'augmentation de capital (nets des frais).

Par action, l'ANR diminue de 2,0% à 36,86€. Outre la distribution du dividende de 2,30€ par action qui pèse sur l'indicateur au 1<sup>er</sup> semestre, l'ANR enregistre un impact négatif de la variation de valeur des instruments financiers de 0,36€ par action.

- **Perspectives**

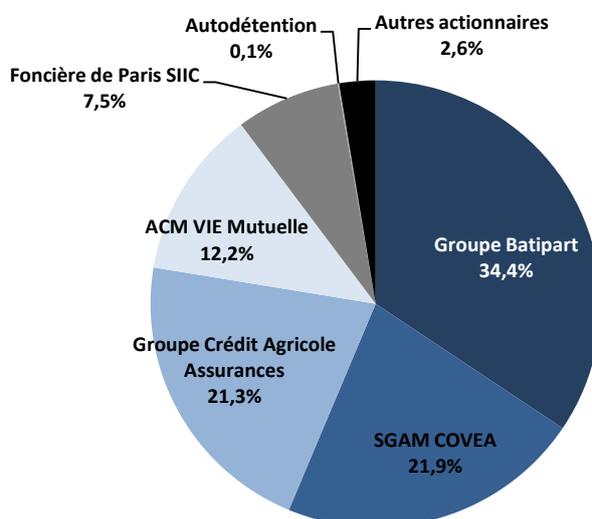
### Résultats quasi-définitifs au 23 juillet de l'augmentation de capital par émission de BSA<sup>3</sup>

Lancée le 23 juin dernier, le montant brut quasi-définitif de l'augmentation de capital s'élève à 240 M€ correspondant à la création de 6 718 916 actions nouvelles, soit 95,8% du montant maximum potentiel de l'augmentation de capital.

Conformément à leurs engagements, les principaux actionnaires d'Eurosic (Groupe Batipart, Covéa, Groupe Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel) ont souscrit l'essentiel de cette opération.

Le capital social d'Eurosic a ainsi été porté à 472 952 672 euros divisé en 29 559 542 actions.

A la connaissance de la société, le capital social se répartit comme suit au 23 juillet 2014 :



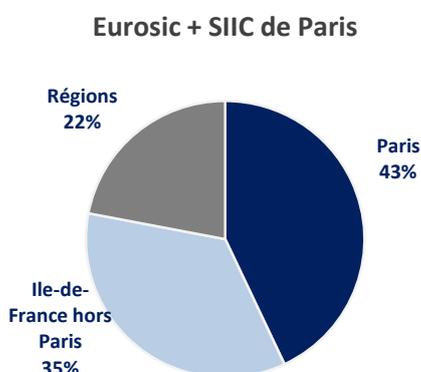
### Acquisition de SIIC de Paris :

Le 23 juillet 2014, Eurosic a acquis 89% des actions de SIIC de Paris auprès de Realia et SFL pour un prix de 850 M€. Par ailleurs, Eurosic a signé un accord relatif à l'acquisition de l'intégralité des titres détenus par Garber Investments BV représentant 3,24% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris.

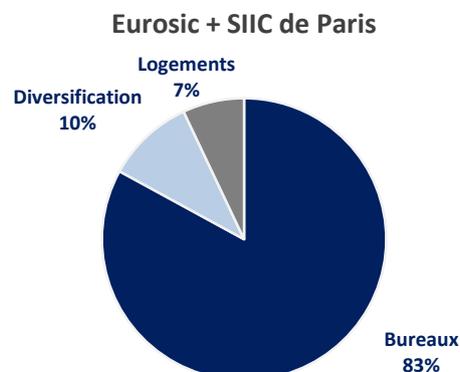
<sup>3</sup> Le résultat définitif sera connu le 28 juillet 2014

Cette opération modifie profondément le patrimoine d'Eurosic qui double de taille pour atteindre près de 3 milliard d'euros, se recentre sur Paris (43%) et le secteur des bureaux (83%) et renforce la qualité de ses actifs avec de nombreux immeubles situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris.

#### Répartition géographique du patrimoine :



#### Répartition par typologie d'actifs :



Cette opération permet également de bénéficier de réserves de création de valeur que constituent les opérations de redéveloppement/location des actifs situés à La Défense ou de certains immeubles parisiens restant à louer ou à repositionner dans les années à venir. Ces projets viennent compléter le pipeline des six opérations de développement en cours de réalisation au sein d'Eurosic pour plus de 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs à livrer d'ici fin 2014 et 2015.

Conformément à la réglementation en vigueur, Eurosic déposera dans le courant du mois de septembre une offre publique d'achat obligatoire visant les actions SIIC de Paris qu'elle ne détient pas, à un prix équivalent à celui payé pour les actions acquises auprès de SFL et Garber Investments BV, soit 23,88 euros par action (après prise en compte du paiement par SIIC de Paris de 34 centimes par action le 11 juillet 2014 comme solde du dividende au titre de l'exercice 2013).

Dans l'hypothèse où Eurosic viendrait à détenir au moins 95% du capital et des droits de vote de SIIC de Paris à l'issue de l'offre publique, celle-ci sera suivie d'un retrait obligatoire.

---

#### ***A propos d'Eurosic***

*Le Groupe Eurosic détient et gère un patrimoine évalué à près de 3 milliard d'euros à fin juillet 2014, principalement composé de bureaux récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.*

*Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC).*

**Mnémonique** : ERSC – Code ISIN : FR0000038200

#### **Relations Investisseurs**

Laurent Faure

Tél : +33.1.45.02.23.29

[l.faure@eurosic.fr](mailto:l.faure@eurosic.fr)

**Pour plus d'information** : [www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)

## Annexe - Compte de résultat consolidé au 30/06/2014

Compte de résultat - en M€	30/06/2014	30/06/2013 <i>retraité</i>	<i>variation</i>	%	30/06/2013 <i>publié</i>
Revenus locatifs	50,9	48,3	+2,6	+5%	50,9
Autres produits et honoraires	1,7	0,7	+1,0	+133%	0,8
<b>Revenus bruts</b>	<b>52,7</b>	<b>49,0</b>	<b>+3,6</b>	<b>+7%</b>	<b>51,7</b>
Charges immobilières	-0,8	-0,9	+0,2	-19%	-1,0
<b>Revenus nets</b>	<b>51,9</b>	<b>48,1</b>	<b>+3,8</b>	<b>+8%</b>	<b>50,8</b>
<b>Marge immobilière</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>+0,6</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
Charges corporate	-6,0	-6,2	+0,1	-2%	-6,3
Dotations aux amortissements	-20,8	-25,7	+4,8	-19%	-26,5
Dotations et reprises de dépréciations	-2,9	13,8	-16,7	-121%	13,8
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>22,7</b>	<b>30,0</b>	<b>-7,3</b>	<b>-24%</b>	<b>31,8</b>
Résultat de cession	1,8	0,8	+0,9	+109%	0,8
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>24,5</b>	<b>30,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>-21%</b>	<b>32,7</b>
Produits de trésorerie et équiv. de trésorerie	1,6	1,6	-0,0	-2%	1,6
Coût de l'endettement brut	-14,2	-11,7	-2,5	21%	-12,5
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-12,6</b>	<b>-10,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>25%</b>	<b>-10,9</b>
Autres charges et produits financiers	0,0	2,1	-2,1	-100%	2,1
Ajustement de valeur des instruments fl.	-10,6	-10,4	-0,2	+1%	-10,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	-0,7	0,7	-1,5	-197%	-0,2
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>0,6</b>	<b>13,4</b>	<b>-12,8</b>	<b>-95%</b>	<b>13,4</b>
Part des minoritaires	-0,3	0,0	-0,3	-	0,0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>0,9</b>	<b>13,3</b>	<b>-12,5</b>	<b>-94%</b>	<b>13,4</b>
<b>Résultat net par action dilué</b>	<b>0,04 €</b>	<b>0,58 €</b>	<b>-0,5</b>	<b>-</b>	<b>0,58 €</b>

*Nombre moyen d'actions y compris instruments de dilution*

22 940 945

22 860 756

22 860 756