

## RESULTATS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2010

- Hausse de +10% de l'ANR hors droits à 31,48 € par action, sous l'effet d'une progression des valeurs du patrimoine de 3,8%
- Promesses de cession partielle des Center Parcs à Pierre & Vacances et vente de l'immeuble de bureaux du 85/87 rue du Faubourg St Martin (Paris 10e) pour une valeur globale de 84 M€ supérieure de 11% aux valeurs d'expertise du 31/12/2009
- Ratio de Loan To Value ramené à 53% pro forma à l'issue des arbitrages

---

« Dans un marché de l'investissement peu actif au cours du premier semestre, Eurosic a mené avec succès son plan d'arbitrage pour un montant de 84 M€ supérieur de 11 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre dernier. La principale opération porte sur la cession d'environ 1/5 des Center Parcs de Sologne et de Normandie à Pierre & Vacances et s'accompagne d'une revalorisation en parallèle des 4/5 restants à travers un allongement des baux dont l'échéance est portée à 2020 et une augmentation des loyers après rénovation. La politique de rotation d'actifs mûrs et/ou non stratégiques sera poursuivie dans le temps dans l'objectif de recentrage du portefeuille sur des produits de bureau de grande taille à Paris et en première couronne récents et/ou « verdissables ». Les cessions sécurisées permettent de réduire le ratio d'endettement de la société de 57% à 53%. » déclare Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général d'Eurosic.

### Activité du 1<sup>er</sup> semestre 2010

Eurosic mène une politique dynamique de gestion de son patrimoine qui s'est traduite sur la période par :

- **Arbitrage d'actifs**

- la vente d'un immeuble de bureaux de 5 600 m<sup>2</sup>, situé 85/87 rue du Faubourg Saint Martin (Paris 10<sup>e</sup>) et loué à BETC Euro RSCG. L'acte de vente a été signé le 22 juillet 2010 pour un prix de 28 M€.

- la négociation d'un accord global de valorisation des deux Center Parcs avec Pierre & Vacances (P&V) comportant trois volets :

- (1) cession en bloc de cottages pour 56 M€;
- (2) allongement de la durée des baux de 2 ans et demi, soit une échéance portée à fin 2020;
- (3) rénovation des cottages conservés pour 27 M€ en 2011 en contrepartie de loyers additionnels.

L'acte réitératif de ces accords est prévu en octobre 2010.

- **Renégociations de baux**

- l'achèvement des renégociations de baux sur l'immeuble Terra Nova II à Montreuil (93) portant sur 80% de l'immeuble (25 000 m<sup>2</sup> utiles). Dans ce cadre, BNP Paribas a pris 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces complémentaires et occupe aujourd'hui 30% de l'immeuble. Le loyer moyen Bureaux s'établit à 293 €/m<sup>2</sup>/an HT HC (5 locataires) et les mesures d'accompagnement consenties sont en moyenne de 3%. La durée ferme des baux a été portée de 1,6 à 5 ans.

- **Travaux**

- la poursuite de la réalisation des travaux sur le 52 Hoche (11.000 m<sup>2</sup>) à Paris 8 et LP3 à Lille Seclin (7 800 m<sup>2</sup>) pré-loué à Atos Worldline, dont les livraisons sont programmées début 2011. 17 M€ ont été investis au premier semestre.

- **Développement durable**

- l'obtention pour Quai 33 à Puteaux de la certification HQE Exploitation (9<sup>ème</sup> immeuble à la recevoir en France).

## Compte de Résultat Consolidé

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 27 juillet 2010 a arrêté les Etats Financiers Consolidés semestriels. Les commissaires aux comptes ont effectué leurs procédures d'examen limité sur ces états financiers et leur rapport d'audit est en cours d'émission.

en M€	30/06/2010	30/06/2009	Variation
Loyers	39,7	40,3	-0,6
Charges d'exploitation	-4,2	-3,6	-0,6
Ebitda	35,5	36,7	-1,2
Taux d'EBITDA / loyers	89,30%	91,20%	-1,9
Amortissements et dépréciations d'actifs	+25,9	-102,5	128,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>61,4</b>	<b>-65,8</b>	<b>127,2</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-17,1</b>	<b>-17,5</b>	<b>0,4</b>
Impôts	0,0	0,3	-0,3
<b>Résultat Net Consolidé</b>	<b>44,3</b>	<b>-82,9</b>	<b>127,2</b>

Eurosic a réalisé un Résultat Net Consolidé de +44,3 M€ au 30 juin 2010, contre une perte de -82,9 M€ au premier semestre 2009. Ceci résulte d'une réappréciation des valeurs des immeubles entraînant une reprise nette de dépréciations de +45,3 M€.

## Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2010

Classes d'actif (en M€)	30/06/2010	30/06/2009	Variation	Variation à périmètre constant
Bureaux	26,7	28,1	-4,9%	-2,8%
Actifs de diversification	13,0	12,2	+6,3%	+6,3%
<b>Total</b>	<b>39,7</b>	<b>40,3</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-0,1%</b>

Au 1<sup>er</sup> semestre 2010, Eurosic enregistre une légère diminution de ses revenus locatifs de -1,5% et de -0,1% à périmètre constant. Ils s'établissent à 39,7 M€.

La diminution des loyers enregistrée sur les Bureaux (y compris les parcs tertiaires) provient essentiellement des renégociations de loyers accordées en contrepartie de l'allongement de la durée des baux, ainsi que d'indexations négatives.

Les revenus des actifs de diversification (actifs de loisirs et logistique) progressent de +3,4%, continuant de bénéficier d'une indexation positive et de l'effet des livraisons d'extensions courant 2009.

L'indexation sur la période demeure globalement positive à +0,4%.

Le patrimoine en exploitation affiche un taux d'occupation financier de 89,4% au 30 juin 2010 sur la base de baux dont la durée résiduelle est de 6,4 ans en augmentation de 11 mois par rapport au 31 décembre 2009, sous l'effet de la politique active d'asset management.

## Cash flow courant

	30/06/2010	30/06/2009	Variation %
Cash flow courant (en M€)	18,7	21,5	-13,1%
Cash flow / action* (en €)	1,05	1,21	-13,2%

\* 17 733 863 actions hors auto détention

Le cash-flow courant est calculé à partir du résultat net consolidé retraité des éléments non cash et/ou exceptionnels ainsi que des intérêts d'emprunts sur opérations en développement.

Il s'établit à 1,05€ au 30 juin 2010, en baisse de -13% par rapport au 30 juin 2009 du fait de la vacance actuelle des immeubles Quai 33 et Jazz en cours de première commercialisation et des coûts induits.

## Patrimoine et Actif Net Réévalué (A.N.R.)

(en M€)

Classe d'actifs	Valorisation HD au 30/06/10	Valorisation HD au 31/12/09	Variation nette des travaux	Taux de rendement HD au 30/06/10	Taux de rendement HD au 31/12/09
Bureaux	1 070,4	1 016,7	+3,6%	*6,97%	*7,42%
Actifs de diversification	349,6	335,3	+4,3%	7,42%	7,57%
<b>Total</b>	<b>1 420,0</b>	<b>1 352,0</b>	<b>+3,8%</b>	<b>7,14%</b>	<b>7,50%</b>

\* Immeubles occupés, hors Quai 33, JAZZ et 52 Hoche

Au 30 juin 2010, la valeur du patrimoine hors droits s'élève à 1 420 M€<sup>1</sup>, en hausse de + 5,0 % et de +3,8% à périmètre constant.

La progression des valeurs qui marque un retournement après deux années de baisse continue est liée à deux facteurs :

- compression des taux de rendement sur les immeubles de bureaux « core » ;
- revalorisation des Center Parcs à la suite de l'opération menée avec Pierre & Vacances (cf. activité du 1<sup>er</sup> semestre 2010).

Le taux de rendement locatif brut et hors droits au 30 juin 2010 ressort en moyenne à 6,97% pour les Bureaux et 7,14% pour l'ensemble du portefeuille, en amélioration de respectivement 45 et 36 points de base par rapport au 31 décembre 2009.

<sup>1</sup> Sur la base des évaluations immobilières confiées aux cabinets Catella Valuations et CBRE Expertises.

La variation de juste valeur du patrimoine entraîne une progression de l'A.N.R. hors droits d'Eurosic de +10,1% à 558,2 M€, le résultat net consolidé de la période hors amortissements et dépréciations (18,4 M€) compensant par ailleurs la variation négative des instruments de couverture de taux (-13,6 M€) et le dividende versé en numéraire (-4 M€).

L'ANR hors droits par action s'établit à 31,48 € au 30 juin 2010 contre 28,58 € au 31 décembre 2009, en hausse de 2,90€ sur la base du nombre d'actions après augmentation de capital liée au paiement du dividende en actions.

## Dette et indicateurs financiers

Au 30 juin 2010, l'endettement financier consolidé net s'établit à 796,2 M€ avec un coût moyen de la dette de 4,48% en diminution par rapport au premier semestre 2009 (4,72%).

La maturité moyenne de la dette est de 4,9 années et aucune échéance de remboursement n'est programmée avant mi-2014.

Les ratios bancaires au 30 juin 2010 sont en amélioration et respectent largement le niveau des covenants des conventions de crédit. Le ratio d'endettement net sur la valeur du patrimoine (LTV) est en amélioration de 1,2% et le ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR) gagne 0,1 comme suit :

	30/06/2010	31/12/2009	Convenant
LTV	56,1%	57,3%	65,0%
ICR	2,1x	2,0x	1,5x

La prise en compte des cessions des Center Parcs et de l'immeuble Faubourg Saint Martin au 30 juin 2010 diminue la LTV à 53,3% pro forma (-4,0%).

## Perspectives

La société poursuit la commercialisation des opérations de bureaux récemment livrées (Quai 33 à Puteaux (92) et Jazz à Boulogne-Billancourt (92)) ou en cours de construction (52 Hoche à Paris 8e). L'effet en année pleine de ces commercialisations et de la livraison à Atos Worldline d'un nouvel immeuble à Lille Seclin début 2011 représente un potentiel de croissance du cash flow courant de l'ordre de +20% par rapport au niveau enregistré en 2009. Cet effet se matérialisera à partir de 2011 après une contraction du cash flow courant en 2010 du fait de la situation locative actuelle de ces immeubles.

Eurosic poursuivra en parallèle sa politique de rotation d'actifs mûrs et/ou non stratégiques pour recentrer son portefeuille sur des produits de bureaux de grande taille à Paris et en première couronne récents et/ou « verdissables ».

\*\*\*

## Calendrier financier

Information trimestrielle T3 - 2010 : 12 novembre 2010

## **A propos d'Eurosic**

Eurosic est une société foncière cotée adossée au groupe BPCE à travers ses actionnaires de référence Nexity Participations et Banque Palatine qui détiennent respectivement 32,07% et 20,12 % du capital de la Société.

Cotée depuis 1984, EUROSIC a adopté le statut de SIIC en 2006 et intervient principalement dans l'immobilier d'entreprise, et dans une moindre mesure dans l'immobilier de loisirs et la logistique, en Ile de France et en régions.

Eurosic est cotée en continu sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B. Eurosic a intégré les indices SBF 250 et CAC Mid 100 depuis le 18 décembre 2009.

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)  
[www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)

### **Relations Presse**

Fatima El allaly  
Tél : + 33.1. 44.43.76.41  
[fatima.elallaly@dialog.publicis.fr](mailto:fatima.elallaly@dialog.publicis.fr)