

RESULTATS DU 1er SEMESTRE 2011

- **Stabilité de l'ANR Triple net à 36,13 € par action diluée (EPRA NNAV)**
- **Taux d'occupation proche de 100% avec la commercialisation de Quai 33 (Puteaux, 92)**
- **Maturité moyenne résiduelle des baux portée à 8,4 ans (+1,9 ans)**
- **Maintien d'un ratio d'endettement net proche de 50% (LtV = 51,4%)**
- **Allongement de la maturité moyenne de la dette bancaire à 4,5 ans (+6 mois)**
- **Perspectives pour 2011**
 - **Confirmation d'une hausse de plus de 5% du Cash-flow Courant**
 - **Opportunité d'une acquisition d'un portefeuille d'immeubles de bureaux en France auprès de GE Capital Real Estate France pour une valeur de 346 M€ (droits inclus)**

« Le premier semestre 2011 restera un moment particulier dans la vie de la société avec la recomposition de l'actionnariat qui va permettre une nouvelle phase de développement. Une première opération en cours de négociation, pour augmenter le patrimoine de plus de 25% l'illustre. La base de départ est extrêmement solide avec un patrimoine de bureaux de qualité totalement loué depuis la commercialisation de Quai 33 (Puteaux, 92) et bénéficiant de baux longs. Dans un contexte de marché incertain, l'ANR est resté stable à un peu plus de 36€ par action » déclare Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général d'Eurosic.

Faits marquants du 1er semestre 2011

Recomposition du capital à hauteur de 52% suivie d'une Offre Publique d'Achat de Monroe

Eurosic a été informée que Nexity Participations et Banque Palatine avaient cédé le 15 juin 2011 leurs participations au capital de la société de 32,1% et 20,1% respectivement. Ces participations ont été acquises par Monroe, filiale à 100% de Batipart, Predica, ACM Vie et Covea à hauteur de 19,4%, 13,1%, 13,1% et 6,6% respectivement, au prix de 34,30 € par action, correspondant à l'ANR triple net au 31 décembre 2010 de la société, retraité du coupon 2010 (1,80 €) détaché le 19 avril 2011. Monroe a déposé le 4 juillet 2011 un projet d'offre publique d'achat volontaire sur le capital d'Eurosic au même prix de 34,30 € par action. Le nombre de titres susceptibles d'être apportés à l'offre représente 25% du capital.

Restructuration du crédit syndiqué de 580 M€

Avec la recomposition de son capital, Eurosic a procédé à une restructuration du prêt syndiqué de 580 M€ afin d'obtenir l'autorisation des banques du syndicat sur la modification de la clause de changement de contrôle.

Le prêt syndiqué a fait l'objet d'un remboursement anticipé de 215 M€ et un nouveau prêt hypothécaire *in fine* à 5 ans de même montant, adossé à l'immeuble d'Avant Seine (Paris 13), a été octroyé par Natixis. Lors de sa mise en place, Eurosic a partiellement restructuré son portefeuille d'instruments de couverture de taux pour couvrir le nouveau prêt.

Commercialisation de Quai 33 (Puteaux – 92)

Un bail commercial de 12 ans ferme à effet au 1er avril 2012 a été signé avec le courtier en assurances GRAS SAVOYE. Il porte sur une surface de bureaux de l'ordre de 18.000 m², soit 80% des surfaces de l'immeuble.

Les 20% restants de l'immeuble ont été loués le 8 juillet dernier à Havas, pour une prise d'effet au 1er septembre 2011 et une durée ferme de 9 ans.

Conclusion d'un nouveau bail sur Avant Seine (Paris 13)

Eurosic a signé un nouveau bail commercial avec BPCE d'une durée ferme de 9 ans, portant sur l'intégralité des surfaces de bureaux actuellement louées, et prenant effet le 1er janvier 2012.

Livraisons et prise d'effet des nouveaux baux

Les travaux de construction des immeubles de bureaux du 52 Hoche (Paris 8e) et du LP3 (Lille Seclin 59) ont été livrés au cours du premier trimestre 2011. Les baux attachés à ces immeubles, avec respectivement le cabinet d'avocats international Allen & Overy LPP et Atos Worldline, ont pris effet.

Compte de Résultat Consolidé

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 18 juillet 2011 a arrêté les Etats Financiers Consolidés semestriels. Les Commissaires aux Comptes ont émis leur rapport d'examen limité à l'issue du Conseil.

<i>en M€</i>	30/06/2011	30/06/2010
Revenus locatifs	39,8	39,7
Charges immeubles non refacturées	- 1,8	- 1,4
Loyers nets	38,0	38,3
Loyers nets/revenus locatifs	95,5%	96,5%
Frais de fonctionnement	-4,0	- 2,8
Ebitda	34,0	35,5
<i>Taux de marge opérationnel courant</i>	85,3%	92,7%
Amortissements, dépréciations et reprises	+ 8,3	+ 25,9
Résultat opérationnel	42,3	61,4
Résultat financier	- 31,7	- 17,1
Impôts	0,0	0,0
Résultat net consolidé	10,6	44,3
Résultat net part du Groupe	10,6	44,3

Avec une revalorisation des actifs immobiliers qui se traduit par une reprise de provisions de 28,0 M€ contre 45,3 M€ en juin 2010, et la prise en compte de charges non récurrentes consécutives à la restructuration du prêt syndiqué et des instruments de couverture de taux pour 14,3 M€, dont 6,5 M€ en trésorerie, le Résultat Net Consolidé se réduit à 10,6 M€ au 30 juin 2011 contre 44,3 M€ au 30 juin 2010.

Chiffre d'affaires du 1er semestre 2011

Classes d'actif	30/06/2011	30/06/2010	Variation	Variation à périmètre constant
Bureaux	28,6	26,7	+7,0%	+8,8%
Actifs de diversification	11,2	13,0	-13,6%	0,4%
Total	39,8	39,7	+0,2%	+6,3%

Au 1er semestre 2011, Eurosic enregistre des revenus locatifs stables de 39,8 M€ (+0,2%), en progression de +6,3% à périmètre constant. L'indexation sur la période demeure globalement positive à +0,2%.

La croissance des loyers de +7,0% enregistrée sur les Bureaux provient de la prise d'effet des nouveaux baux des immeubles Jazz (Boulogne Billancourt, 92), 52 Hoche (Paris 8) et LP3 (Lille Seclin, 59).

Les revenus des actifs de diversification (actifs de loisirs et logistique) diminuent de -13,6% du fait de la cession partielle des Center Parcs intervenue en octobre 2010.

Avec la commercialisation complète de la tour Quai 33 (Puteaux 92), le taux d'occupation du patrimoine est proche de 100%. La durée résiduelle des baux, calculée jusqu'à la première date d'option de sortie possible, atteint 8,4 ans (+1,9 ans).

Cash flow courant

	30/06/2011	30/06/2010	Variation %
Cash flow courant (en M€)	16,8	18,7	-10,3%
Cash flow courant / action* (en €)	0,94	1,05	-10,3%

* 17 777 728 actions y compris instruments de dilution

Le cash-flow courant est calculé à partir du résultat net consolidé retraité des amortissements et dépréciations, des frais financiers afférents aux opérations en développement non livrées, et des frais non récurrents et notamment ceux consécutifs à la restructuration du prêt syndiqué.

Il s'établit à 16,8 M€, soit 0,94 € par action diluée au 30 juin 2011, en baisse de 10,3 % par rapport au 30 juin 2010. Cette évolution provient essentiellement de la cession des titres Cicobail dont les dividendes représentaient 1,5 M€ au premier semestre 2010.

Patrimoine

Au 30 juin 2011, la valeur du patrimoine hors droits s'élève à 1 413,3 M€¹, en hausse de + 1,2 % à périmètre constant. La progression des valeurs est principalement liée à la commercialisation de Quai 33 (92) et à la renégociation du bail Avant-Seine (Paris 13).

Le taux de rendement locatif brut et hors droits au 30 juin 2011 ressort en moyenne à 6,6% sur le portefeuille, en diminution de 20 points de base par rapport au 31 décembre 2010. Il s'élève à 6,4% pour les Bureaux.

Classe d'actifs	Valorisation HD au 30/06/11	Valorisation HD au 31/12/10	Variation à périmètre constant	Taux de rendement HD au 30/06/11	Taux de rendement HD au 31/12/10
Bureaux	1 119,2	1 092,8	+1,5%	6,4%	6,5%
Diversification	294,1	294,7	-0,2%	7,7%	7,6%
Total	1 413,3	1 387,5	+1,2%	6,6%	6,8%

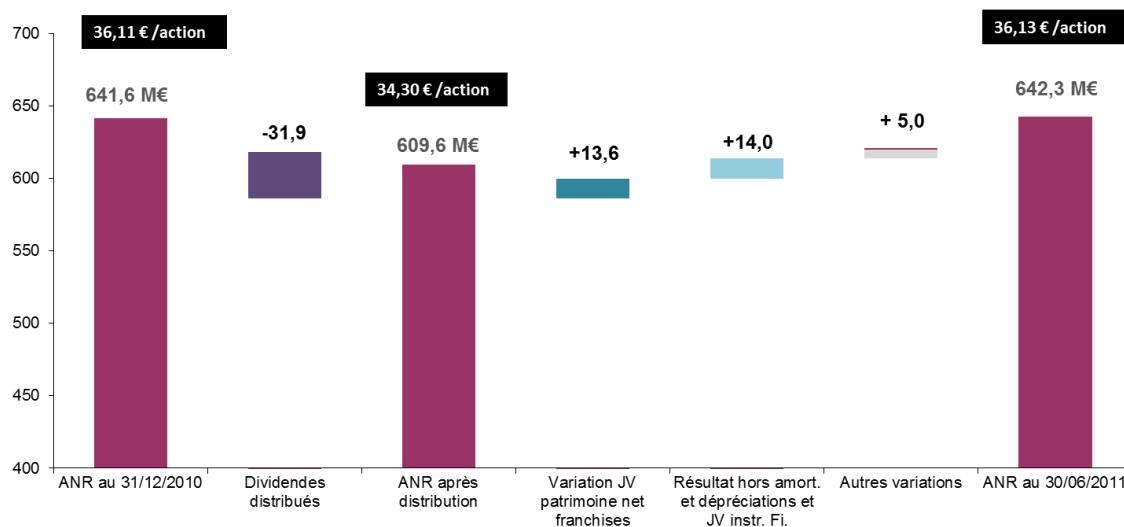
La part des actifs « verts » au sein des immeubles de bureaux à Paris et en 1^{ère} Couronne atteint 35% au 30 juin 2011.

Actif Net Réévalué Triple Net (EPRA NNAV)

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNAV) calculé sur la base de la valeur hors droits des immeubles s'élève à 642,3 M€, soit 36,13 € par action diluée au 30 juin 2011. Par rapport au 31 décembre 2010, il enregistre les variations suivantes :

- Détachement du coupon le 19 avril 2011 (-31,9 M€) ;
- Variation de la juste valeur des actifs corrigée de l'effet IFRS des franchises de loyers (+13,6 M€) ;
- Résultat net consolidé de la période hors amortissements et dépréciations et hors coûts de restructuration des instruments de couverture de taux (+14,0 M€) ;
- Autres variations : variations de la juste valeur (i) des instruments de couverture de taux y compris coûts de restructuration (+5,4 M€), (ii) de la dette à taux fixe (-0,9 M€) et (iii) de l'auto contrôle (+0,5 M€).

ANR triple net hors droits en M€



¹ Sur la base des évaluations immobilières confiées aux cabinets Catella Valuations et DTZ au 30 juin 2011.

Dettes et indicateurs financiers

Au 30 juin 2011, l'endettement financier consolidé est inchangé à 786 M€. Après la restructuration du crédit syndiqué de 580 M€, le coût moyen de la dette s'élève à 4,80% au 30 juin, en légère progression par rapport à celui de l'exercice 2010 (4,58%).

La maturité moyenne de la dette est de 4,5 années, en hausse de 6 mois après la restructuration mentionnée. Aucune échéance de remboursement n'est programmée avant mi-2014.

Les ratios bancaires au 30 juin 2011 respectent le niveau des covenants des conventions de crédit. Le ratio d'endettement net sur la valeur du patrimoine (LTV) progresse légèrement à 51,4% (+1 point par rapport au 31 décembre 2010) et le ratio de couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR) se réduit marginalement à 1,87x:

Covenants bancaires consolidés	30/06/2011	31/12/2010	Covenant
Ratio d'endettement net (LTV)	51,4%	50,3%	65,0%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	1,87x	1,93x	1,50x

Perspectives

Eurosic entame une nouvelle phase de son développement après l'entrée à son capital de nouveaux investisseurs. La stratégie reste focalisée sur la constitution d'un portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité, significatifs sur leur marché, récents et/ou « verdissables ». Les marchés visés sont ceux de Paris/Première Couronne et des grandes métropoles en régions.

Eurosic est entrée le 4 juillet dernier en discussions exclusives jusqu'au 31 juillet 2011 avec GE Capital Real Estate France pour l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles de bureaux valorisé à 346 M€ droits inclus. Ce patrimoine est principalement composé d'immeubles de bureaux récents, d'une taille significative, situés notamment à Toulouse, Nantes, Lyon et en première couronne parisienne. Cette acquisition serait financée pour moitié par une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) et à un prix de souscription qui ne sera pas inférieur au prix de l'offre publique volontaire annoncée par Monroe, filiale de Batipart, soit 34,30 euros par action, et pour le solde par un financement bancaire.

Eurosic confirme une progression de son cash-flow courant de plus de 5% en 2011.

*

* *

Calendrier financier

Information trimestrielle T3 - 2010 : 20 octobre 2011

A propos d'Eurosic

Eurosic est une société d'investissement immobilier (SIIC) qui détient et gère un patrimoine évalué à 1,4 milliard d'euros au 30 juin 2011, principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris et en première couronne.

Eurosic est cotée en continu sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B et 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
www.eurosic.fr

Relations Presse

Fatima El Allaly
Tél : + 33.1. 44.43.76.41
fatima.elallaly@dialog.publicis.fr