

RESULTATS DU 1er SEMESTRE 2012

Un semestre très actif

Faits marquants : réalisation des cessions stratégiques et revue des instruments de couvertures

- Cession d'actifs matures pour un montant de 525 M€
- Coût spot de la dette ramené à 3,3% après restructuration des instruments financiers
- Trésorerie disponible de 229 M€ et LTV ramenée à 34%

Résultats semestriels : forte amélioration du cash flow et légère baisse de l'ANR triple net

- Progression du cash flow courant par action de 36%
- ANR Triple net : 34,48 € par action diluée (EPRA NNNNAV)
- Taux d'occupation de 99%
- Maturité moyenne des dettes de 3,7 ans

Perspectives :

- Confirmation de la stratégie de réinvestissement direct ou en co-investissement dans des opérations recelant des marges de création de valeur
- Confirmation d'une hausse de plus de 10% du Cash-flow Courant par action

Principaux indicateurs de la société au 30 juin 2012 :

en M€	30/06/2012	30/06/2011		30/06/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	56,7	39,8	Valeur patrimoine HD (M€)	1 226,9	1 727,2
EBITDA	+48,2	+34,0	EPRA NNNNAV en € /action	34,48 €	35,46 €
Résultat net consolidé	+0,2	+10,6	LTV	33,7%	49,5%
Résultat net consolidé JV*	+36,7	+18,4	ICR	1,97x	1,93x

* en juste valeur des immeubles

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 24 juillet 2012 a arrêté les états financiers consolidés semestriels. Les Commissaires aux Comptes ont émis leur rapport d'examen limité à l'issue du Conseil.

Chiffre d'affaires du 1er semestre 2012

Classes d'actif / (M€)	30/06/2012	30/06/2011	Variation	Variation à périmètre constant
Bureaux	46,9	28,6	64,3%	20,1%
Diversification	9,8	11,2	-13,2%	5,2%
Total	56,7	39,8	42,4%	16,4%

Au 1er semestre 2012, le chiffre d'affaires progresse de +42,4%, sous l'impact des investissements de fin 2011 et la prise d'effet des nouveaux baux des immeubles Quai 33 (Puteaux), 52 Hoche (Paris 8) et Jazz (Boulogne Billancourt).

A périmètre constant la hausse s'établit à +16,4%, dont +20,1% pour les loyers de bureaux et +5,2% pour les actifs de diversification. Les effets de l'indexation des loyers ressortent à 2,3% sur la période.

Le taux d'occupation financier atteint 99,2% au 30 juin 2012.

Cash flow courant

Le cash-flow courant s'élève à 29,3 millions d'euros au 30 juin 2012. Le cash flow courant par action s'établit à 1,28€, soit une augmentation de +36% sur la période.

	30/06/2012	30/06/2011	Variation %
Cash-flow courant (en M€)	29,3	16,8	74,5%
Cash-flow courant / action* (en €)	1,28	0,94	35,8%

(*) 22 842 031 actions au 30/06/2012.

Patrimoine

Au 30 juin 2012, la valeur du patrimoine hors droits s'établit à 1 226,9 M€, en hausse de + 1,7 % à périmètre constant.

Le taux de rendement moyen brut hors droits des bureaux progresse de 72 points de base à 7,6% au 30 juin 2012.

Conformément à sa stratégie de cession des immeubles portés à maturité, Eurosic a réalisé au cours du premier semestre 2012 des cessions d'actifs pour un montant de 525 M€. Elles ont permis d'accroître de manière significative la trésorerie de la société, lui offrant de nouveaux moyens de développement.

Classe d'actifs	Valorisation HD au 30/06/2012	Valorisation HD au 31/12/2011	Variation à périmètre constant	Taux de rendement HD au 30/06/2012	Taux de rendement HD au 31/12/2011
Bureaux	966,4	1 471,1	1,9%	7,6%	6,9%
Actifs de diversification	260,6	256,1	1,1%	7,8%	8,0%
Total	1 226,9	1 727,2	1,7%	7,6%	7,0%

Dettes et indicateurs financiers

Au 30 juin 2012, l'encours de dette bancaire s'élève à 641,3 millions d'euros, en réduction de 280,4 millions d'euros sur la période.

La société a restructuré ses instruments financiers en procédant au paiement de soultes pour un montant de 39,2 M€. Ces opérations permettent de réduire significativement le coût de la dette de 4,5% à 3,3%.

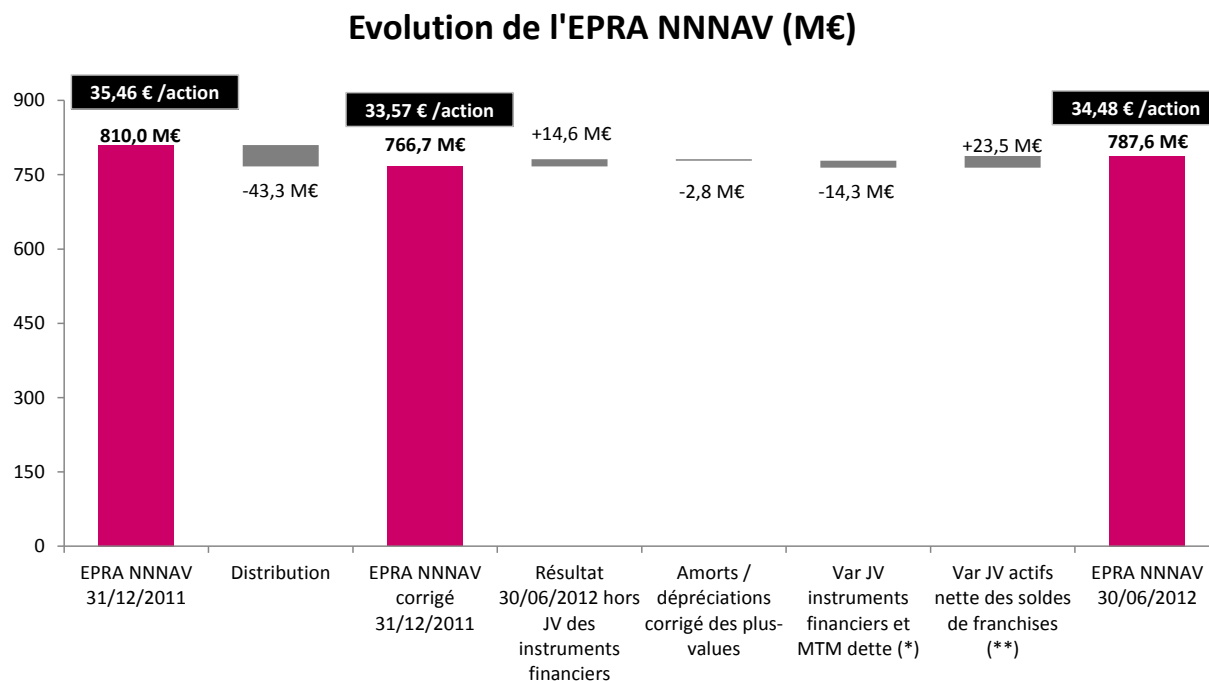
La maturité moyenne de la dette est de 3,7 années et celle de la couverture de taux de 4,3 années. Aucune échéance de remboursement n'est programmée avant mi-2014.

Les ratios bancaires au 30 juin 2012 respectent les covenants des conventions de crédit :

Covenants bancaires consolidés	30/06/2012	31/12/2011	Covenant
Ratio d'endettement net (LTV)	33,7%	49,5%	60,0%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	1,97x	1,93x	1,75x

Actif Net Réévalué Triple Net (EPRA NNNAV)

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur hors droits des immeubles ressort à **787,6 M€** au 30 juin 2012, soit **34,48 € par action diluée**.



(*) dont -14,4 M€ constatés en compte de résultat, +8,7 M€ en capitaux propres et -8,4 M€ de variation sur la dette à taux fixe.

(**) +21,1 M€ de gain de juste valeur d'actifs et +2,4 M€ de réduction de stock de franchises.

Perspectives

Compte tenu des opérations stratégiques réalisées au premier semestre, Eurosic est en position de pouvoir saisir des opportunités d'investissement en direct ou en co-investissement, notamment sur des opérations de création de valeur et de repositionnement d'actifs de Bureaux.

Pour l'année 2012, la société confirme l'objectif de hausse de plus de 10% du cash flow courant par action.

Annexes - Compte de résultat consolidé au 30/06/2012

<i>en M€</i>	30/06/2012	30/06/2011
Revenus locatifs	56,7	39,8
Charges immeubles non refacturées	-1,6	-1,8
Loyers nets	55,1	38,0
<i>Loyers nets/revenus locatifs</i>	<i>97,26%</i>	<i>95,50%</i>
Frais de fonctionnement	-6,9	-4,0
EBITDA	48,2	34,0
<i>Taux de marge opérationnel courant</i>	<i>85,01%</i>	<i>85,30%</i>
Amortissements, dépréciations et reprises	-17,6	8,3
Résultat de cession des immeubles de placement	8,4	0,0
Résultat opérationnel	39,0	42,3
Coût de l'endettement financier net	-24,5	-20,0
Ajustement de valeur des instruments financiers	-14,4	-11,7
Résultat net consolidé de la période	0,2	+10,6
Résultat net part du Groupe	0,2	+10,6
Résultat net dilué / action* (en €)	0,01	+0,60
<i>(*) Nombre d'actions y compris instruments de dilution</i>	<i>22 842 031</i>	<i>17 777 728</i>

A propos d'Eurosic

Eurosic est une société d'investissement immobilier (SIIC) qui détient et gère un patrimoine évalué à 1,2 milliard d'euros, principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Mnémonique : ERSC – Code ISIN : FR0000038200

Relations Investisseurs

Laurent Faure

Tél : +33.1.45.02.23.29

l.faure@eurosic.fr

Relations Presse

Fatima El Allaly

Tél. +33.1.44.43.76.41

fatima.elallaly@dialog.publicis.fr

Pour plus d'information : www.eurosic.fr