

## RESULTATS DU 1er SEMESTRE 2013

### Résultats semestriels : maintien de très bons indicateurs de gestion

- Taux d'occupation de 99%
- Maturité moyenne des baux de 5,6 ans
- Cash-flow courant par action : 1,49€, en progression de +16%
- ANR triple net par action : 35,91€, en progression de +1,2%
- Ratio d'endettement (LTV) à 39%
- Ratio de couverture des intérêts (ICR) à 4,1x
- Trésorerie disponible : 117 M€

### Faits marquants: Renforcement de la structure financière et nouvelles opérations

- Première émission obligataire de 125 M€
- Forte diminution de l'encours et du coût moyen de la dette, ramené à 3,5% au 30 Juin
- Acquisition de deux opérations de bureaux en partenariat (Paris 9 - Rennes)
- Acquisition d'un second portefeuille de logements auprès d'EDF pour près de 50 M€

### Perspectives :

"Eurosic a poursuivi au 1er semestre sa stratégie de création de valeur en Bureaux en se positionnant sur deux nouvelles opérations, en partenariat avec des investisseurs institutionnels.

Avec six opérations en cours de développement, Eurosic se positionne de manière volontaire sur la réalisation de bureaux aux meilleurs standards, à Paris comme en régions.

Parallèlement, la signature d'un 2ème portefeuille de logements avec EDF renforce le rendement sécurisé que nous cherchons par ailleurs.

Nous poursuivrons dans les mois à venir notre stratégie de mix rendement / création de valeur, avec des capacités d'investissement qui restent significatives", déclare **Yan Perchet**, Président Directeur Général d'Eurosic.

### Principaux indicateurs de la société au 30 juin 2013 :

en M€	30/06/2013	30/06/2012		30/06/2013	31/12/2012
Revenus	51,7	56,7	Valeur patrimoine HD (M€)	1 424	1 382
EBITDA	+44,5	+48,2	EPRA NNNNAV (€ /action)	35,91 €	35,47 €
Résultat net consolidé	+13,3	+0,2	LTV	39,1%	36,4%
Cash flow courant	+34,1	+29,3	ICR	4,07x	2,69x

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 24 juillet 2013 a arrêté les états financiers consolidés semestriels. Les Commissaires aux Comptes ont émis leur rapport d'examen limité.

### Chiffre d'affaires du 1er semestre 2013

Classes d'actif / (M€)	30/06/2013	30/06/2012	Variation	Variation à périmètre constant
Bureaux	36,5	46,9	-22,0%	9,4%
Diversification	15,2	9,8	56,1%	9,6%
<b>Total</b>	<b>51,7</b>	<b>56,7</b>	<b>-8,7%</b>	<b>9,4%</b>

Au 1er semestre 2013, le chiffre d'affaires diminue de -8,7%, sous l'impact des cessions d'actifs de bureaux réalisées à la fin du 1er semestre 2012, compensées partiellement par l'acquisition d'un premier portefeuille de logements auprès d'EDF.

A périmètre constant la hausse s'établit à +9,4%, dont +3,3% d'effet d'indexation des loyers.

Le taux d'occupation financier est de 99% au 30 juin 2013.

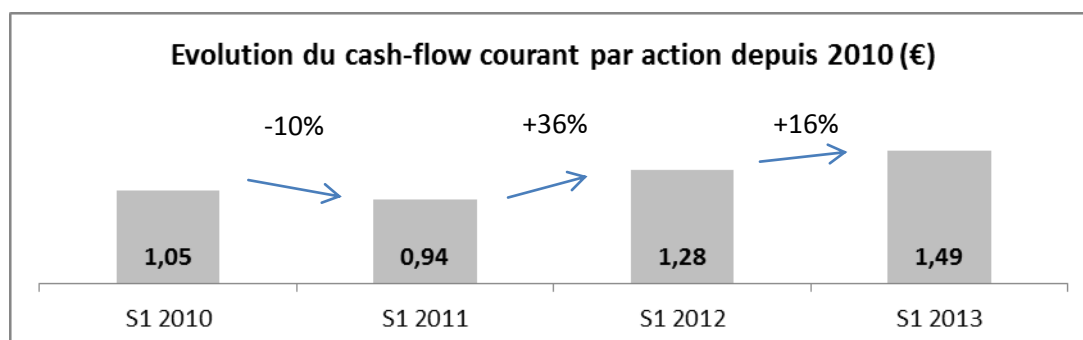
### Cash-flow courant

Le cash-flow courant s'élève à 34,1 millions d'euros au 30 juin 2013. Le cash-flow courant par action s'établit à 1,49€, soit une augmentation de +16% sur la période.

	30/06/2013	30/06/2012	Variation %
Cash-flow courant	34,06 M€	29,33 M€	16,2%
Cash-flow courant / action*	1,49 €	1,28 €	16,2%

(\*) 22 860 756 actions au 30/06/2013.

L'évolution du cash flow courant des premiers semestres de chaque année depuis 2010 aura été la suivante:



## Patrimoine

Au 30 juin 2013, la valeur du patrimoine hors droits s'établit à 1 424 M€, en hausse de +1,2 % à périmètre constant.

Le taux de rendement moyen brut hors droits des bureaux reste stable à 7,6% au 30 juin 2013.

Classe d'actifs	Valorisation HD au 30/06/2013	Valorisation HD au 31/12/2012	Variation à périmètre constant	Taux de rendement HD (*) au 30/06/2013	Taux de rendement HD (*) au 31/12/2012
Bureaux	1 017,3	998,3	0,8%	7,6%	7,5%
Actifs de diversification	406,6	383,4	2,1%	7,6%	7,8%
<b>Total</b>	<b>1 423,9</b>	<b>1 381,7</b>	<b>1,2%</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,6%</b>

(\*) hors opérations en développement

Au cours du semestre, Eurosic a procédé à deux acquisitions :

- En partenariat avec Predica et ACM Vie SA, un ensemble immobilier d'environ 7 300 m<sup>2</sup>, situé à l'angle de la rue Lafayette et de la rue Laffitte, dans le quartier de l'Opéra à Paris, composé d'un immeuble de bureaux vacant devant faire l'objet d'une restructuration lourde.

Cette opération comporte également 2 500 m<sup>2</sup> de logements, acquis à 100% par Eurosic, destinés à la revente après restructuration.

- En partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation, un ensemble immobilier de bureaux de 7 200 m<sup>2</sup> sur la ZAC des Champs Blancs à l'est de Rennes (35), dont la livraison interviendra au cours du 2ème trimestre 2015, entièrement loué dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

Ces deux opérations portent à six le nombre de développements aujourd'hui assurés par les équipes d'Eurosic, pour un total de près de 51 000 m<sup>2</sup> :

Opérations en développement	Surface	Date prévisionnelle de livraison	Mode de détention
OPCI Euler Hermes Real Estate	13 000 m <sup>2</sup>	4T 2014	co-investissement
Lyon Panoramic II	10 300 m <sup>2</sup>	2T 2015	en propre à 100%
Cergy Siège social Spie	9 800 m <sup>2</sup>	2T 2015	en propre à 100%
Laffitte - Lafayette Paris 9	7 300 m <sup>2</sup>	4T 2014	co-investissement
Rennes Champs Blancs	7 200 m <sup>2</sup>	2T 2015	co-investissement
Toulouse Plaine Bat G	3 250 m <sup>2</sup>	1T 2015	en propre à 100%

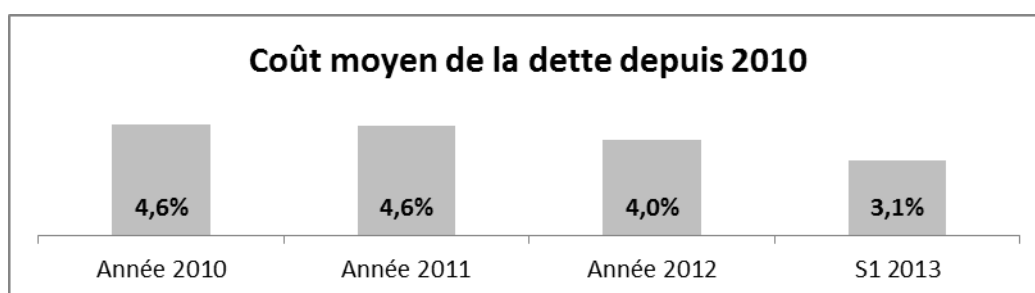
## Dettes et indicateurs financiers

Au 30 juin 2013, l'encours de dette brute s'élève à 681 M€, en réduction de 25 M€ sur la période.

La réalisation d'une première émission obligataire de 125 M€ sur 6 ans et la souscription d'un emprunt hypothécaire de 130 M€ pour une durée de 5 ans auprès d'un pool bancaire ont permis le remboursement d'un crédit bancaire de 276 M€, un an avant son échéance, et la restructuration d'une partie de ses instruments financiers de couverture.

Au terme de ces opérations, le coût moyen sur le 1er semestre ressort à 3,1%, pour un taux spot au 30 juin de 3,5%. La maturité moyenne des crédits est portée à 4,8 années, avec un taux de couverture de 93%. Enfin, aucune échéance significative de remboursement n'est programmée avant septembre 2016.

L'évolution du coût moyen de la dette d'Eurosic depuis 2010 aura ainsi été la suivante :



Les ratios bancaires au 30 juin 2013 respectent les covenants contractuels, avec une LTV qui reste en deçà de 40% et un ICR supérieur à 4x :

Covenants consolidés	30/06/2013	31/12/2012	Covenant
Ratio d'endettement net (LTV)	39,1% (*)	36,4%	60,0%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,07x	2,69x	2,0x

(\*) LTV droits inclus à 37,2 %

## 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 ressort à **820,8 M€** au 30 juin 2013, **soit 35,91€ par action dilué** (détail présenté en Annexe).

## Perspectives

L'augmentation du cash flow courant de +16% constatée sur le 1er semestre 2013 par rapport à 2012 fait suite aux différentes opérations menées depuis juin 2012, qui ont notamment entraîné une forte diminution du coût de la dette du Groupe, particulièrement marquée ce semestre.

En année pleine, cet effet s'atténuera nettement mais le cash flow courant annuel, qui avait été annoncé stable à la communication de février 2013, devrait connaître une sensible amélioration par rapport à 2012.

En termes de développement, fort d'une trésorerie significative et de ses partenariats d'investissement, Eurosic entend poursuivre sa stratégie de mix rendement / création de valeur, tant à Paris que sur des opérations en régions.

### **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 2013, principalement composé de bureaux récents, situés en Ile-de-France 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](mailto:l.faure@eurosic.fr)

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

## Annexes - Compte de résultat consolidé au 30/06/2013

<i>en M€</i>	<b>30/06/2013</b>	<b>30/06/2012</b>
<b>Revenus</b>	<b>51,7</b>	<b>56,7</b>
Charges immeubles non refacturées	-0,7	-1,6
<b>Revenus nets</b>	<b>51,1</b>	<b>55,1</b>
<i>Loyers nets/revenus locatifs</i>	<i>98,72%</i>	<i>97,26%</i>
Frais de fonctionnement	-6,5	-6,9
<b>EBITDA</b>	<b>44,5</b>	<b>48,2</b>
<i>Taux de marge opérationnel courant</i>	<i>86,12%</i>	<i>85,01%</i>
Amortissements, dépréciations et reprises	-12,7	-17,6
Résultat de cession des immeubles de placement	0,8	8,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>32,7</b>	<b>39,0</b>
<b>Coût de l'endettement financier net*</b>	<b>-8,8</b>	<b>-24,5</b>
Ajustement de valeur des instruments financiers	-10,4	-14,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	-0,2	0,0
Part des minoritaires	0,0	0,0
<b>Résultat net consolidé de la période</b>	<b>13,3</b>	<b>0,2</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>13,3</b>	<b>0,2</b>
Résultat net dilué / action** (en €)	0,58 €	0,01 €
<b>Résultat net consolidé (modèle Juste Valeur)</b>	<b>39,5</b>	<b>36,7</b>

*(\*) dont frais financiers nets -10,9M€ et reprise de dépréciation de la participation dans l'OPCI Euler +2,1M€*

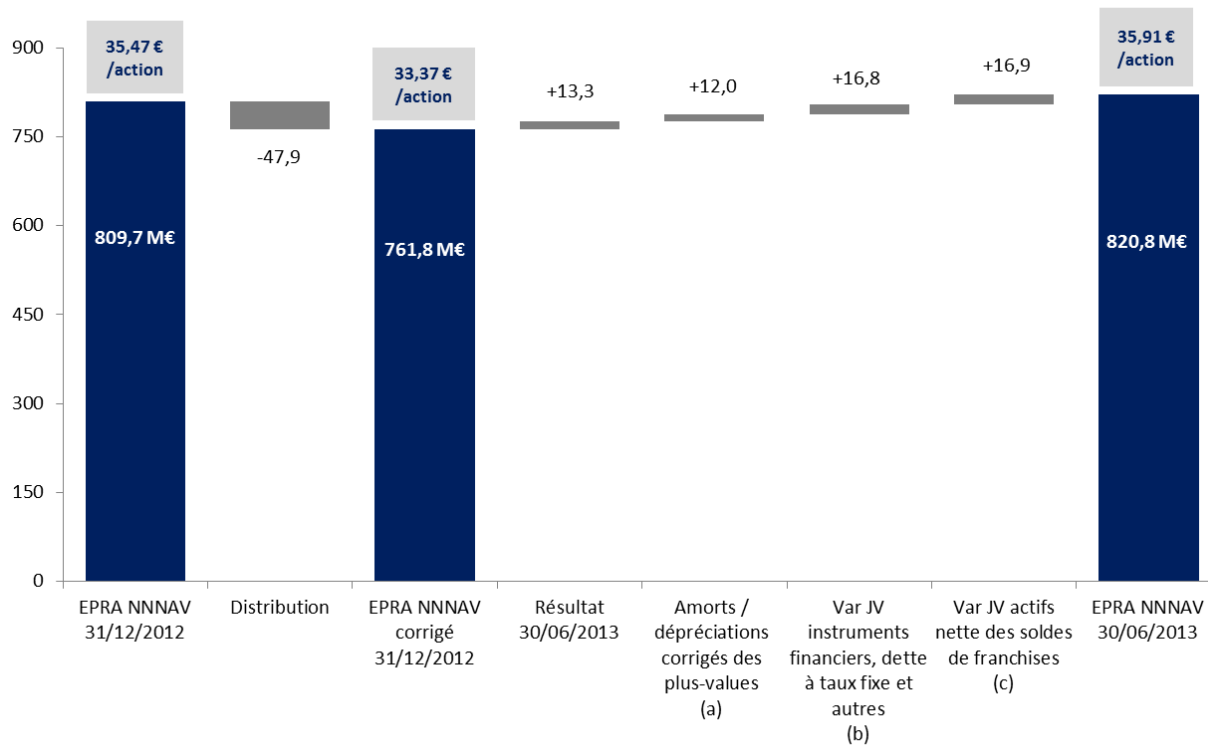
*(\*\*) Nombre d'actions y compris instruments de dilution:*

*- 22 831 042 au 30 juin 2012*

*- 22 860 756 au 30 juin 2013*

## Annexes - Evolution de l'ANR triple Net EPRA

### Evolution de l'EPRA NNAV (M€)



(a) Amortissements et dépréciations 12,6 M€ corrigés des plus-values -0,6 M€.

(b) Variation de juste valeur des instruments financiers en capitaux propres +15,1 M€, valorisation de la dette à taux fixe pour 1,5 M€ et autres retraitements 0,2 M€.

(c) Variation de juste valeur des actifs +16,2 M€, variation franchises -2,0 M€ et valorisation des acquisitions et des titres en équivalence +2,7 M€.