EUROSIC

Communiqué de presse

Paris, le 23 juillet 2015

RESULTATS SEMESTRIELS 2015

Activité immobilière soutenue et renforcement de la structure financière

Rotation sélective du portefeuille et livraison des premières opérations de développement : poursuite du travail d'amélioration du portefeuille

- Cessions réalisées ou engagées pour 229M€, en moyenne à +4,2% par rapport aux valeurs au 31 décembre 2014
- Acquisition de 2 actifs parisiens à redévelopper (rue de Laborde, Paris 8ème et rue de Londres, Paris 9ème) en partenariat avec ACM Vie et Predica, portant à 13 le nombre d'opérations de développement en cours de travaux ou à l'étude
- Livraison de 5 opérations de développement, conformément au calendrier et budget prévus

Activité immobilière soutenue : priorité à la hausse du taux d'occupation

- 93% de taux d'occupation sur le patrimoine stabilisé (contre 91% au 31 décembre 2014)
- 8,9 M€ de loyers sur des baux nouveaux, renouvelés ou prolongés pour une surface totale de près de 30 000 m²

Renforcement de la structure financière et réduction du coût de la dette

- Baisse de la LTV à 37,7%, notamment grâce à l'émission d'une OSRA pour 302 M€
- Amélioration du coût moyen spot de la dette à 2,6% (contre 2,9% à fin 2014)

Maintien de bons indicateurs financiers

- Résultat net de 2,08 € par action et cash-flow courant de 1,13 € par action
- ANR triple net de 36,95 € par action après distribution de 2,10 € par action en avril 2015

Principaux indicateurs de la société au 30 juin 2015 en données consolidées :

	30/06/2015	30/06/2014
Revenus	**68,3 M€**	51,9 M€
Résultat net par action	**2,08 €**	1,75 €
Cash-flow courant	**33,5 M€**	33,4 M€
CFC par action [(1)]	**1,13 €**	1,46 €
EPRA NNNAV / action	**36,95 €**	36,86 €

	30/06/2015	31/12/2014
Taux d'occupation	**92,7 %**	90,9 %
ICR	**2,21 x**	2,38 x
LTV DI QP [(2)]	**37,7%**	47,0%
Patrimoine DI QP [(2)]	**2 602 M€**	2 565 M€
Trésorerie consolidée	**227 M€**	180 M€

[(1)] *Part du Groupe*

[(2)] *Droits Inclus en quote-part de détention*

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 23 juillet 2015 a arrêté les états financiers consolidés semestriels[1].

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

- **Rotation sélective du portefeuille et livraison des premières opérations de développement**

Au 30 juin 2015, le patrimoine du groupe Eurosic en quote-part de détention s'élève à 2 602 M€ droits inclus (2 464 M€ hors droits), en progression de 37,2 M€ par rapport au 31 décembre 2014.

A périmètre constant, les valeurs d'expertises progressent de 0,7% par rapport au 31 décembre 2014 (+2,5% pour les seuls immeubles situés à Paris).

Au cours du semestre, le Groupe Eurosic a mené une politique de rotation sélective de son portefeuille, après les cessions mises en œuvre fin 2014 à la suite de l'acquisition de SIIC de Paris : le groupe a cédé 2 actifs de bureaux situés 73 rue d'Anjou et 9 avenue Percier (Paris 8ème) pour un prix cumulé de 77 M€, ainsi que 13 logements du portefeuille EDF et 3 lots de l'ensemble Laffitte - La Fayette Logements pour un prix cumulé de 4 M€.

Par ailleurs, le Groupe Eurosic a signé, début juillet 2015, une promesse de vente portant sur l'immeuble situé rue des Belles Feuilles à Paris (16ème) totalisant une surface de près de 12 000 m² loué au Groupe Lafarge.

Parallèlement, le groupe a poursuivi sa stratégie d'acquisition d'actifs à redévelopper, dans le cadre de son partenariat avec ACM Vie SA et Crédit Agricole Assurances, via sa filiale Predica, en finalisant l'acquisition de 2 ensembles immobiliers parisiens (15 rue de Laborde, Paris 8ème et 14 rue de Londres, Paris 9ème), à l'issue de 2 appels d'offres publics .

Eurosic a investi 50 M€ en quote-part dans ces 2 opérations au cours du 1er semestre 2015.

- **Principaux indicateurs financiers**

  - **Cash-flow courant part du groupe : 33,5 M€, soit 1,13 € par action**

Le cash-flow courant part du groupe s'élève à 33,5 M€ au 30 juin 2015 contre 33,4 M€ au 30 juin 2014.

Le cash-flow courant par action, déterminé après prise en compte des intérêts courus au titre de l'OSRA, s'élève à 1,13 € au 30 juin 2015 contre 1,46 € au 30 juin 2014, en baisse de 0,33€.

La baisse du cash-flow courant par action dilué s'explique par :

- La diminution du rendement moyen du patrimoine stabilisé du groupe résultant de l'acquisition de SIIC de Paris (en raison d'une part du caractère *prime* du patrimoine acquis et d'autre part d'une vacance supérieure) ;
- Les montants croissants consacrés aux opérations de développement qui ne génèrent pas de revenus locatifs substantiels.

Ces effets sont partiellement compensés par l'accroissement du levier financier mis en place à l'occasion du rachat de SIIC de Paris.

- **Actif Net Réévalué Triple Net (EPRA NNNAV) à 36,95 €/action**

L'Actif Net Réévalué Triple Net, calculé sur la base de la valeur hors droits des immeubles, s'élève à 1 410 M€ au 30 juin 2015. Il progresse de près de 30% par rapport au 31 décembre 2014 en raison principalement de l'émission de l'OSRA.
Par action, l'Actif Net Réévalué Triple Net s'établit à 36,95 € en baisse limitée à 0,39 € par rapport au 31 décembre 2014, malgré la distribution de 2,10 € par action intervenue en avril 2015. Il est stable par rapport au 30 juin 2014 (36,86 € par action).

- **Renforcement de la structure financière et réduction du coût de la dette**

Au cours du semestre, Eurosic a renforcé ses capitaux propres au travers de l'émission d'obligations subordonnées remboursables en actions (« OSRA ») pour un montant net de 302,3 M€.

Par ailleurs, le groupe a continué à réduire le coût de ses financements et procédé à la restructuration de la quasi-totalité de ses instruments de couverture de taux au cours du mois d'avril 2015.

La maturité de la dette financière du Groupe s'établit à 5,4 ans au 30 juin 2015 et son coût moyen spot (y compris couvertures de taux) diminue pour s'établir à 2,6% au 30 juin 2015 contre 2,9% au 31 décembre 2014.

Enfin, Eurosic maintient un niveau de flexibilité financière important vis-à-vis de ses covenants contractuels :

Covenants bancaires consolidés	30/06/2015	31/12/2014	Covenants
LTV droits inclus et en quote-part	37,7%	47,0%	**<= 60%**
ICR - Ratio de couverture des frais financiers	2,21 x	2,38 x	**>= 2.0 x**
ICR hors éléments exceptionnels[1]	2,65 x	3,08 x	

[1] Amortissement accéléré des frais d'émissions de la dette à l'occasion des refinancements et du remboursement anticipé des dettes du groupe.

- **A propos d'Eurosic**

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère un patrimoine évalué à plus de 3 milliards d'euros à fin juin 2015, principalement composé de bureaux, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment B sous le code ISIN FR0000038200.
Mnémonique : ERSC – Code ISIN : FR0000038200

Relations Investisseurs
Nicolas Darius
Directeur Finances
Tél : +33.1.45.02.24.73
n.darius@eurosic.fr

Pour plus d'information : www.eurosic.fr

Annexe 1 - Compte de résultat consolidé au 30/06/2015

Compte de résultat consolidé détaillé (K€)	30/06/2015	30/06/2014 retraité	*Variation*
Revenus nets	60 262	50 226	*20,0%*
Marge immobilière	170	622	*-72,7%*
Frais de structure	-10 804	-6 099	*77,4%*
Amortissements, provisions et dépréciations	-98	-138	*-28,4%*
Résultat opérationnel courant	**49 529**	**44 612**	***11,0%***
Résultat de cession des immeubles	-201	1 082	*-118,5%*
Variation de juste valeur des immeubles de placement	15 547	22 962	*-32,3%*
Effet des regroupements d'entreprise	-1 229	0	-
Résultat opérationnel	**63 647**	**68 656**	***-7,3%***
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	868	1 566	*-44,6%*
Coût de l'endettement brut	-23 327	-14 123	*65,2%*
Coût de l'endettement financier net	**-22 459**	**-12 558**	***78,8%***
Autres produits et charges financières	-22	-39	*-43,5%*
Ajustement de valeur des instruments financiers	18 615	-10 568	*-276,1%*
Quote-part des sociétés mises en équivalence	4 213	5 284	*-20,3%*
Résultat net consolidé	**63 994**	**50 774**	***26,0%***
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	2 043	10 545	*-80,6%*
Résultat net consolidé part du groupe	**61 952**	**40 229**	***54,0%***
Nombre moyen d'actions dilué	*29 799 015*	*22 940 945*	
Résultat net consolidé dilué / action	**2,08 €**	**1,75 €**	***0,33 €***

Annexe 2 - Indicateurs EPRA au 30/06/2015

	30/06/2015	31/12/2014 retraité
EPRA NNNAV	1 410,4 M€	1 107,4 M€
EPRA NNNAV per share	**36,95 €**	**37,35 €**
EPRA Earnings	29,8 M€	31,7 M€
EPRA Earnings per share	**1,00 €**	**1,39 €**
EPRA NIY	**6,5%**	**6,0%**
EPRA NIY 'Topped-up'	**6,7%**	**6,6%**
EPRA vacancy rate	**7,6%**	**10,4%**
EPRA Cost ratio	**27,8%**	**19,5%**

L'EPRA Earnings est défini comme le "résultat récurrent provenant des activités opérationnelles". Ci-dessous un état de rapprochement entre l'EPRA Earnings, le résultat net consolidé et le cash-flow courant.

	30/06/2015	30/06/2014 *retraité*	30/06/2014 *publié*
Résultat part du groupe	**61 952**	**40 229**	**865**
Ajustements pour déterminer l'EPRA Earnings, exclus :			
Amortissements et dépré. sur immeubles de placement	-	-	23 613
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-15 547	-22 962	-
Résultat de cession	201	-1 704	-2 376
Neutralisation de la contribution de l'activité marchands de biens	-119	-	-
Effet du regroupement d'entreprises	1 229	-	-
Juste valeur des instruments fi. et autres coûts associés	-14 901	11 210	11 210
Part des sociétés mises en équivalence	-4 017	-5 413	594
Part des minoritaires	972	10 385	-412
EPRA Earnings	**29 769**	**31 746**	**33 494**
EPRA Earnings par action diluée	*1,00 €*	*1,39 €*	*1,46 €*
Ajustements spécifiques pour déterminer le cash-flow courant :			
Honoraires de MOD interne	-968	-1 089	-1 089
Neutralisation de la contribution des opérations en développement	217	1 346	-326
Charges d'exploitation impactées par l'IFRIC 21	2 996	-	-
Résultat de cession sur le portefeuille de logements	235	983	983
Charges d'exploitation non récurrentes	1 168	270	194
Amortissements corporels	98	138	138
Cash-flow courant net part du groupe	**33 515**	**33 394**	**33 394**