

RESULTATS SEMESTRIELS 2017

Forte progression des indicateurs financiers suite à l'acquisition de Foncière de Paris

- Revenus nets de location simple de 121,0 M€ (+72% vs. juin 2016)
- Résultat net consolidé part du groupe de 388,3 M€ (+148% vs. juin 2016)
- Cash-flow courant de 71,7 M€ en progression de 78% (1,51 € par action, +10% vs. juin 2016)
- ANR triple net de 48,63 € par action (+10% vs. 31 décembre 2016)
- LTV en baisse à 45,4% (vs. 47% au 31 décembre 2016)

Un patrimoine de plus de 8,1 milliards d'euros sous gestion

- Investissement de plus de c.350 M€ d'actifs et de projets : c.250 M€ investis sur les secteurs du loisir et de la santé en Europe, et près de c.110 M€ d'actifs de bureaux
- Poursuite de la politique de rotation du portefeuille avec plus de 300 M€ de cessions dont c.270 M€ concernent des actifs de bureaux matures

Un potentiel important lié aux opérations de développement

- Livraison de 2 opérations au cours de la période à Paris et Lille
- 20 projets en cours de développement représentant 2,3 Md€ d'investissement à terminaison avec un fort potentiel de création de valeur et de loyers à livraison

Principaux indicateurs du Groupe :

	30/06/2017	30/06/2016		30/06/2017	31/12/2016
Revenus nets de location simple	121,0 M€	70,3 M€	Patrimoine ⁽²⁾	8 126 M€	7 669 M€
Résultat net consolidé ⁽¹⁾	388,3 M€	156,9 M€	EPRA NNNNAV/action	48,6 €	44,1 €
Cash-flow courant ⁽¹⁾	71,7 M€	40,2 M€	LTV ⁽³⁾	45,4%	47,0%
Cash-flow courant par action	1,51 €	1,38 €	ICR	5,5x	5,5x

⁽¹⁾ Part du Groupe, ⁽²⁾ Sous gestion, droits inclus, ⁽³⁾ Consolidée, droits inclus

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 26 juillet 2017 a arrêté les états financiers consolidés semestriels¹.

¹ Les procédures de revue limitée sur les comptes consolidés condensés ont été effectuées. Le rapport sera émis après finalisation des procédures requises pour les besoins de la publication du rapport financier semestriel.

« Le 1^{er} semestre 2017 confirme l'année exceptionnelle qu'a connu Eurosic en 2016 grâce à l'effet plein sur le semestre de l'intégration de Foncière de Paris.

Toutes les classes d'actifs participent à l'amélioration des résultats du groupe. Les indicateurs financiers sont en nette progression.

Il faut à nouveau remercier l'ensemble des collaborateurs du groupe pour le travail accompli, à la veille du rapprochement d'Eurosic avec Gecina.

Je ne doute pas que la dynamique impulsée ces cinq dernières années participera au développement de la nouvelle foncière européenne leader sur le marché des bureaux résultant de ce rapprochement. »

Yan Perchet, Directeur Général d'Eurosic

Rapprochement avec Gecina

Le 21 juin dernier², Gecina et Eurosic ont annoncé la signature d'accords avec certains actionnaires d'Eurosic portant sur l'acquisition par Gecina de 94,8% du capital d'Eurosic³, par voie d'acquisition en numéraire de 85,3% du capital d'Eurosic au prix de 51,0 euros par action et par OSRA et par voie d'échange pour 9,5% du capital d'Eurosic sur la base d'une parité d'échange de 7 actions Gecina pour 20 actions Eurosic⁴.

Il est rappelé qu'à la demande de Gecina, Eurosic cédera ses participations dans certaines sociétés de diversification ne correspondant pas à la stratégie de Gecina desquelles le Groupe Batipart s'est porté acquéreur pour 463 millions d'euros.

Conformément aux accords conclus le 20 juin dernier, le Conseil d'Administration d'Eurosic, réuni le 26 juillet 2017, a pris connaissance du rapport du cabinet Ledouble⁵ dont les conclusions sont les suivantes :

« A l'issue de l'évaluation multicritère et au stade actuel de nos travaux, que nous compléterons en prévision de la remise de l'attestation d'équité, nous sommes en mesure de conclure, à l'attention du Conseil d'administration, sur le caractère équitable :

- (a) *des termes de la cession par Eurosic à Batipart des sociétés de diversification (463 millions d'euros de prix de cession pour les sociétés de diversification) et sur l'absence de rupture d'égalité de traitement des actionnaires d'Eurosic du fait de la cession des sociétés de diversification ;*
- (b) *des termes de l'Offre (51 € pour la branche numéraire de l'Offre Publique, 7 actions Gecina pour 20 Actions ou OSRA Eurosic pour la branche actions de l'Offre Publique), dans la perspective d'un retrait obligatoire. »*

Le Conseil d'Administration d'Eurosic a approuvé les conclusions de ce rapport telles qu'elles lui ont été présentées et confirme à l'unanimité son soutien à l'opération de rapprochement avec Gecina.

La réalisation des cessions des blocs d'actions Eurosic et des participations dans les sociétés de diversification devrait intervenir d'ici fin août 2017, une fois satisfaites les autres conditions suspensives (principalement l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la Concurrence). Cette cession sera

² http://www.eurosic.fr/Eurosic-Rapprochement-amical-entre-Gecina-et-Eurosic_a1210.html

http://www.gecina.fr/sites/default/files/20170621_-_cp_gecina_fr_-_vf.pdf

³ Sur une base 100% diluée des obligations subordonnées remboursables en actions, hors autocontrôle, soit un total de 64 732 509 actions

⁴ Parité d'échange avant ajustement lié à l'augmentation de capital de Gecina

⁵ Le cabinet Ledouble a été désigné en qualité d'expert indépendant lors de la réunion du conseil d'administration du 20 juin dernier.

approuvée par le Conseil d'Administration d'Eurosic nouvellement composé à la suite de la prise de contrôle d'Eurosic par Gecina.

Il est par ailleurs rappelé que conformément à la réglementation boursière applicable, Gecina sera tenue de déposer un projet d'offre publique d'achat et d'échange visant l'ensemble des titres Eurosic non détenus par Gecina (l'« **Offre Publique** »).

Il est enfin précisé que « *l'attestation d'équité aux termes de l'article 262-1 du règlement général de l'AMF sera établie par l'expert indépendant préalablement au dépôt du projet de note d'information en réponse auprès de l'AMF, afin de permettre au Conseil d'administration de rendre son avis motivé sur l'Offre Publique.* »

Evénements significatifs de la période

Au cours du premier semestre 2017, le groupe Eurosic a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie.

- Suite à l'acquisition de Foncière de Paris en 2016, Eurosic a procédé au retrait obligatoire de Foncière de Paris en janvier 2017, de sorte que le pourcentage d'intérêt d'Eurosic dans Foncière de Paris est désormais de 100% ;
- Au sein du pôle diversification, le groupe Eurosic a acquis des actifs ou s'est engagé sur des projets d'investissements pour un montant cumulé de c.250 M€ ;
- Au sein du pôle bureaux, le groupe a fait l'acquisition de 11 actifs pour un montant total de c.110 M€ (droits et frais inclus) correspondant à une surface locative de près de 54 000 m² situés principalement dans des métropoles régionales françaises ;
- Le groupe a poursuivi sa politique de gestion proactive de son portefeuille en cédant 6 actifs de bureaux d'une surface totale de plus de 41 000 m² pour un montant total de c.270 M€ et des actifs du pôle diversification (principalement des actifs du portefeuille EDF) pour c.10 M€ ;
- Enfin, deux opérations de développement de bureaux ont été livrées : City'Zen à Lille (4 513 m²) et le 14 Londres à Paris 9ème (5 537 m²).

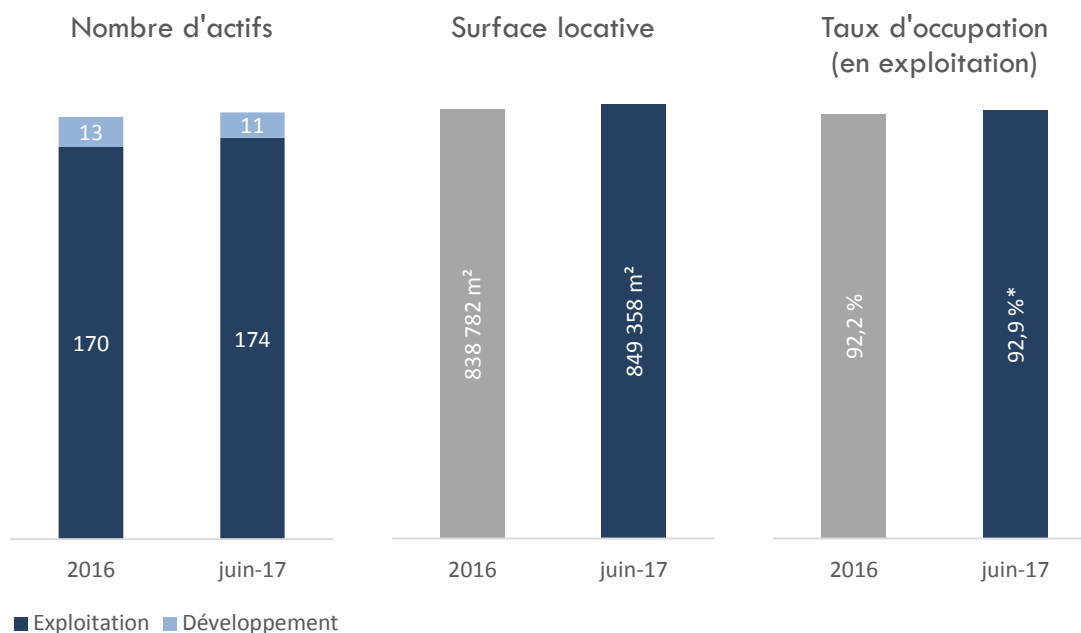
L'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2017 a approuvé une distribution en numéraire de 2,30 € par action. Le paiement est intervenu le 30 mai 2017 pour un montant total de 108,6 M€.

Activité du Pôle Bureaux

Le Groupe Eurosic gère un portefeuille de bureaux de 6,0 Mds€ au 30 juin 2017, réparti en 185 actifs représentant une surface locative de près de 850 000 m².

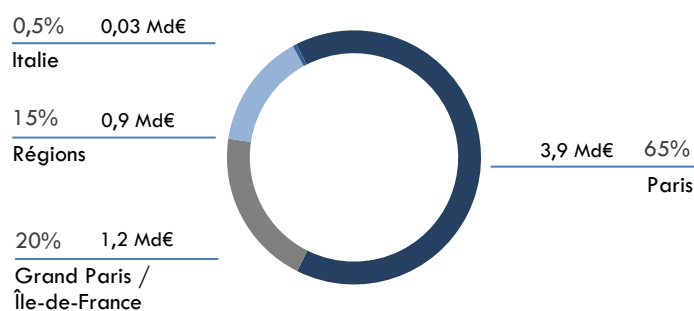
CARACTERISTIQUES DU PÔLE BUREAUX AU 30 JUIN 2017

Chiffres-clés des bureaux

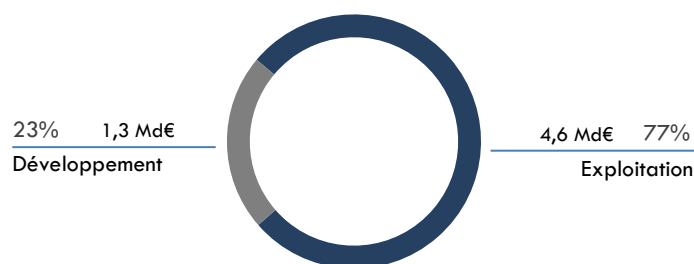


* Taux de vacance de 7,1% dont 0,3% de vacance stratégique (vacance souhaitée par le Groupe en vue de réaliser un programme de redéveloppement ou d'une cession).

Répartition par zone géographique des bureaux⁶



Répartition des actifs de bureaux entre exploitation et développement⁶



RESULTATS DU POLE BUREAUX

En M€	30/06/2017	30/06/2016	Évolution (en %)
Revenus locatifs bruts	95,1	54,4	+ 75%
Revenus de gestion et d'administration	5,2	4,7	+ 11%
Revenus bruts	100,3	59,0	+ 70%
Charges immobilières non récupérées	-14,8	-5,6	+ 64%
TOTAL REVENUS NETS	85,5	53,4	+ 60%
Revenus nets/revenus bruts	85,2 %	90,5%	

Les revenus nets du pôle Bureaux s'élèvent à 85,5 M€ au 30 juin 2017, contre 53,4 M€ pour la même période en 2016. Les revenus nets ont augmenté de 60% par rapport à la période précédente du fait des acquisitions (principalement avec l'acquisition de Foncière de Paris en 2016).

⁶ Valeur du patrimoine sous gestion = valeur des actifs et activités (à 100% et droits inclus) gérés par le Groupe Eurosic au 30 juin 2017

Activité du pôle Diversification

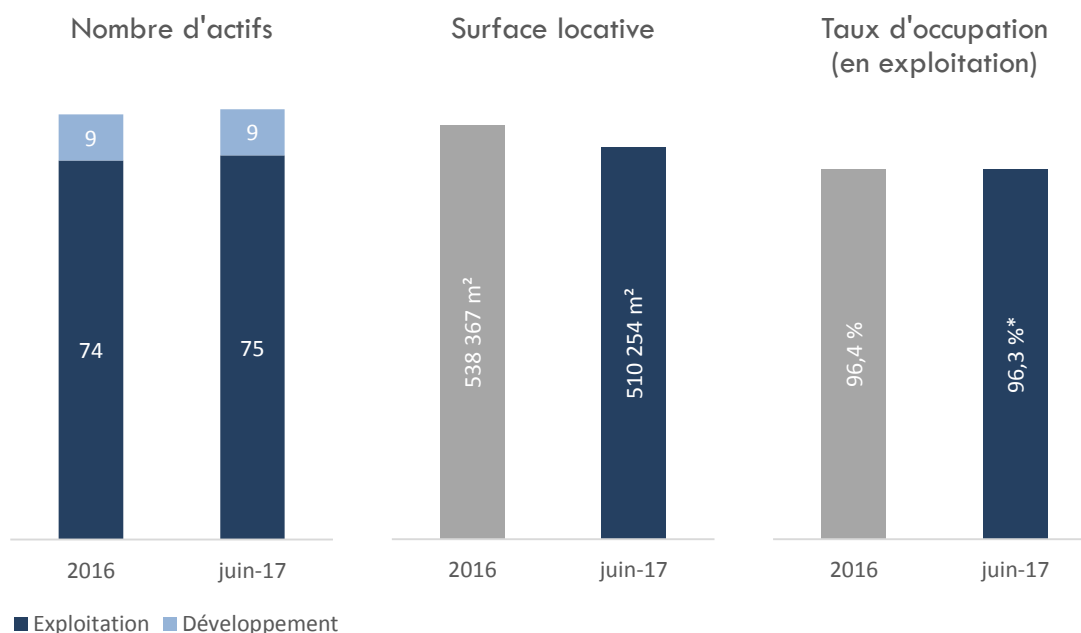
Le pôle Diversification d'Eurosic est constitué d'un portefeuille de 1,9 Mds€ et regroupe :

- les actifs d'Eurosic Lagune, véhicule de rendement long terme dédié à la détention et la gestion d'actifs principalement dans les secteurs du loisir et de la santé ;
- les actifs du Groupe hors bureaux et crédit-bail dont principalement les actifs d'hôtellerie pour lesquels le Groupe détient les murs et gère les fonds de commerce (sept actifs) et des actifs de location simple pour des activités autres que du bureau. Ce patrimoine provient principalement du portefeuille de Foncière de Paris ;
- par ailleurs le Groupe détient au travers de sa filiale Eurosic Investment Spain un portefeuille d'actifs de loisirs en Espagne principalement composé de résidences de vacances et hôtels opérés par des tiers.

Le pôle Diversification dispose d'un pipeline de neuf projets en développement représentant plus de 222 000 m² de surface locative.

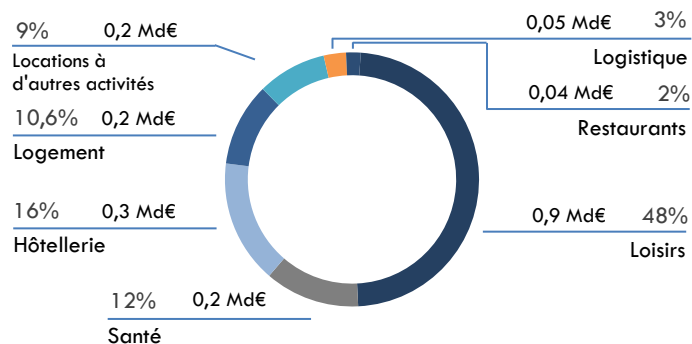
CARACTERISTIQUES DU PÔLE DIVERSIFICATION AU 30 JUIN 2017

Chiffres-clés de la diversification

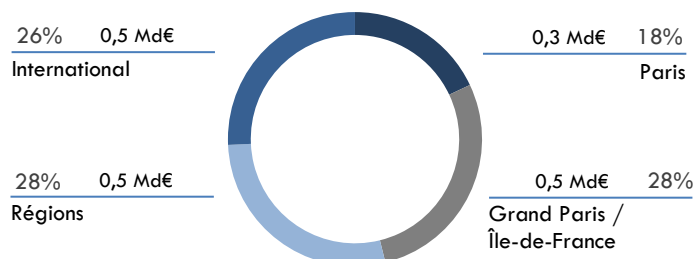


*Taux de vacance de 3,7% dont 0,7% de vacance stratégique (vacance souhaitée par le Groupe en vue de réaliser un programme de redéveloppement ou d'une cession).

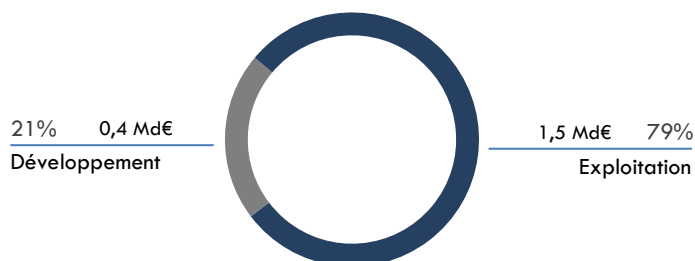
Répartition par typologie des actifs de diversification⁷



Répartition par zone géographique des actifs de diversification⁷



Répartition des actifs en diversification entre exploitation et développement⁷



RESULTATS DU POLE DIVERSIFICATION

En M€	30/06/2017	30/06/2016	Évolution (en %)
Revenus locatifs bruts	36,3	17,3	+ 110 %
Revenus de gestion et d'administration	1,7	0,0	-
Revenus bruts	38,0	17,3	+ 119 %
Charges immobilières non récupérées	-2,6	-0,4	-
TOTAL REVENUS NETS DE LOCATION SIMPLE	35,4	16,9	+ 109 %
Revenus nets/revenus bruts	93,2 %	97,4 %	

Les revenus nets de location simple du pôle Diversification s'élèvent à 35,4 M€ au 30 juin 2017, contre 16,9 M€

⁷ Valeur du patrimoine sous gestion = valeur des actifs et activités (à 100% et droits inclus) gérés par le Groupe Eurosic au 30 juin 2017

pour la même période de 2016. Ces revenus ont augmenté de plus de 109 % du fait des acquisitions de la période (notamment au travers d'Eurosic Lagune) et de l'acquisition de Foncière de Paris en 2016.

RESULTAT DE L'ACTIVITE HOTELIERE

En M€	30/06/2017	30/06/2016
Produits d'exploitation	18,2	-
Charges d'exploitation	-17,4	-
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT DE L'ACTIVITE HOTELIERE (HORS FRAIS DE STRUCTURE ET AMORTISSEMENT)	0,8	-

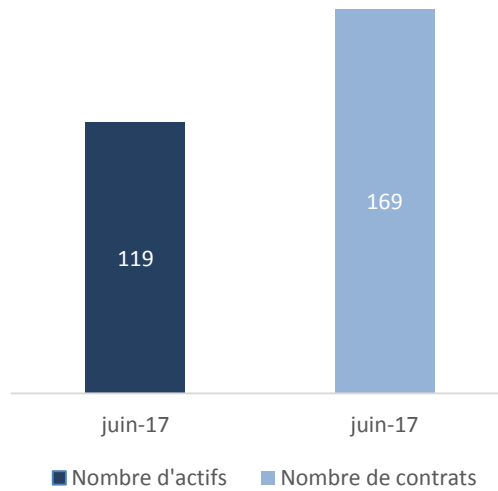
Le résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière s'établit à 0,8 M€ pour le 1^{er} semestre 2017.

Activité de crédit-bail

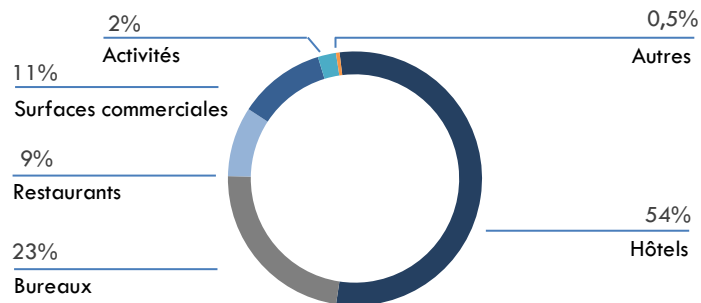
Le Groupe Eurosic gère un portefeuille de crédit-bail en extinction d'une valeur globale de 0,3 Md€ au 30 juin 2017.

CARACTERISTIQUES DU PORTEFEUILLE DE CREDIT-BAIL

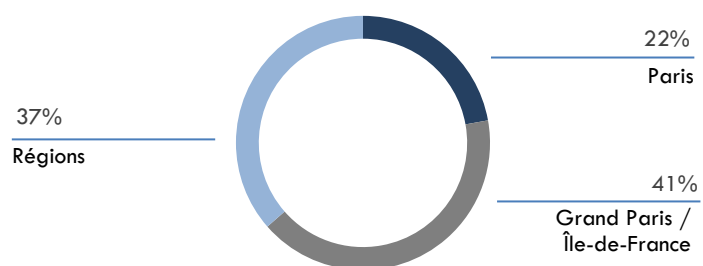
Chiffres-clés de l'activité de crédit-bail



Répartition du portefeuille de crédit-bail selon l'activité du crédit-preneur



Répartition du portefeuille de crédit-bail par zone géographique



9 actifs de crédit-bail ont fait l'objet de levées d'options sur le premier semestre pour un montant de 27 M€.

Résultats de l'activité crédit-bail

En M€	30/06/2017	30/06/2016
Redevances financières et autres produits	7,0	-
Charges d'exploitation	-0,1	-
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL (HORS FRAIS DE STRUCTURE)	6,9	-

Projets en développement

Le Groupe dispose d'un pipeline de projets en développement parmi les plus importants du secteur avec un montant total d'investissement à terminaison de plus de 2,3 Md€ à 100% dont 1,5 Md€ déjà décaissés (respectivement 1,6 Md€ et 1,2 Md€ en quote-part de détention).

Le restant à décaisser de 0,4 Md€ (en quote-part de détention) se répartit pour moitié entre bureaux et actifs de diversification.

Il se compose de :

- 11 actifs de bureaux pour près de 150 000 m² de surface locative ;
- 9 actifs de diversification pour plus de 220 000 m² de surface locative.

Opérations en développement	Typologie	Surface	Date de livraison estimée	% d'intérêt au 30 juin 2017
3 opérations livrées au cours du 1^{er} semestre 2017				
City'Zen (Euralille)	Bureaux	4 513 m ²	T1 2017	100,0%
14 rue de Londres (Paris 9 ^e)	Bureaux	5 537 m ²	T1 2017	33,3%
76 bis rue des Saints Pères	Logements	140 m ²	T1 2017	100,0%
TOTAL SURFACES LIVRES		10 190 m²		
Bureaux				
10 opérations en cours de développement :				
Le Jade (Paris 15 ^e)	Bureaux	22 172 m ²	T3 2017	100,0%
Montmorency	Bureaux	14 080 m ²	T3 2017	100,0%
Pantin Manufacture	Bureaux	6 190 m ²	T3 2017	100,0%
141 Haussmann (Paris 8 ^e)	Bureaux	1 729 m ²	T3 2017	100,0%
127-129 rue de l'Université	Bureaux	8 817 m ²	T4 2017	100,0%
15 rue de Laborde (Paris 8 ^e)	Bureaux	18 500 m ²	T2 2018	33,3%
Toulouse Plaine Bat. H (Toulouse)	Bureaux	3 540 m ²	T3 2018	100,0%
Carré Michelet (La Défense)	Bureaux	36 336 m ²	T4 2018	100,0%
Penthemont	Bureaux	9 600 m ²	T1 2018	100,0%
Tombe Issoire	Bureaux	11 382 m ²	T3 2019	50,1%
Total opérations en cours au 30 juin 2017		132 346 m²		
1 opération sécurisée :				
Stream Building (Paris 17 ^e)	Bureaux	15 159 m ²	T1 2020	33,3%
Total opérations sécurisées au 30 juin 2017		15 159 m²		
TOTAL BUREAUX		147 505 m²		
Diversification				
9 opérations en cours de développement :				
Villages Nature Équipements (Val d'Europe)	Loisirs	23 000 m ²	T3 2017	21,4%
Villages Nature Hébergements (Val d'Europe)	Loisirs	18 570 m ²	T3 2017	50,0%

Opérations en développement	Typologie	Surface	Date de livraison estimée	% d'intérêt au 30 juin 2017
Calle Bailen, 37 - Madrid	Logements	2 191 m ²	T3 2017	66,0%
Courtyard Marriott Roissy	Hôtel	13 091 m ²	T3 2017	100,0%
Festa	Loisirs	11 064 m ²	T4 2017	66,0%
Bellechasse	Hôtel	2 900 m ²	T1 2018	100,0%
Club Med Cefalù	Loisirs	26 558 m ²	T2 2018	61,1%
Center Parcs Allgau	Loisirs	75 000 m ²	T4 2018	57,4%
Ceretto	Santé	50 000 m ²	T4 2020	61,1%
TOTAL DIVERSIFICATION		222 374 m²		
TOTAL DEVELOPPEMENT GROUPE		369 879 m²		

Le Groupe attend un taux de rendement immobilier moyen sur les opérations de développement de l'ordre de 6% sur les bureaux et de 7% sur le périmètre de diversification.

Par ailleurs, les opérations de développement du pôle Diversification sont intégralement pré-louées.

Résultats consolidés du premier semestre 2017

Compte de résultat consolidé détaillé En K€	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Loyers IFRS	132 335	71 645	85%
Autres prestations et honoraires	5 976	4 710	27%
Charges locatives et taxes non récupérées	-17 346	-6 068	186%
Revenus nets sur opérations de location simple	120 965	70 287	72%
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	6 951	-	
Charges d'exploitation sur opérations de crédit-bail	-95	-	
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail (hors frais de structure)	6 856	-	-
Produits d'exploitation hôtelière	18 212	-	
Charges d'exploitation hôtelière	-15 729	-	
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	-1 668	-	
Résultat opérationnel courant sur l'activité hôtelière (hors frais de structure)	815	-	-
Marge immobilière	2 455	854	187%
Charges générales d'exploitation	-22 463	-12 972	73%
Autres amortissements et dépréciations	- 1317	-553	138%
Résultat opérationnel courant	107 312	57 615	86%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	297 471	126 961	+134%
Résultat de cession des immeubles de placement	3 347	17 244	-81%
Effet du regroupement d'entreprises	0	0	-
Résultat opérationnel	408 130	201 820	102%
Produits financiers	5 167	3 710	43%
Charges financières	-26 984	-18 158	49%
Coût de l'endettement financier net	-21 817	-14 448	51%
Autres charges et produits financiers	63	0	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	12 269	-31 016	-
Quote-part des sociétés mises en équivalence	12 629	15 132	-17%
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	411 274	171 488	140%
Charges d'impôts	-3 048	-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	408 226	171 488	138%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-19 884	-14 622	36%
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	388 341	156 866	148%
Nombre moyen d'actions dilué (y compris OSRA)	64 870 587	37 625 582	72%
RESULTAT NET CONSOLIDE/ACTION DILUE (€)	5,99	4,17	44%

Le Groupe Eurosic a dégagé un résultat net consolidé part du Groupe de 388,3 M€ au cours du 1^{er} semestre 2017, en augmentation de +148% par rapport au premier semestre 2016 (156,9 M€).

Revenus nets sur opérations de location simple

Les revenus nets sur opérations de location simple intègrent les loyers des actifs en location simple, les honoraires de gestion et d'administration desquels sont déduites les charges liées aux immeubles et au foncier non refacturées aux locataires.

Au premier semestre 2017, le Groupe a généré des revenus nets de 121,0 M€ contre 70,3 M€ sur la même période en 2016, soit une hausse de 72% (voir chapitres 1.2, 1.3 et 1.4 pour plus de détails par pôle d'activité).

Les charges immobilières non récupérées s'élèvent à -17,3 M€.

En M€	30/06/2017	30/06/2016	Évolution (en %)
Bureaux	85,4	53,4	+ 60 %
Diversification	35,5	16,9	+ 110 %
TOTAL REVENUS NETS	121,0	70,3	+ 72 %

Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail

Au cours du premier semestre 2017, l'activité de crédit-bail a généré un résultat opérationnel courant de 6,9 M€.

Résultat opérationnel courant sur l'activité hôtelière

Au cours du premier semestre 2017, l'activité hôtelière a généré un résultat opérationnel courant de 0,8 M€.

Charges générales d'exploitation

Les charges générales d'exploitation du Groupe sont en augmentation de 9,5 M€ entre S1 2016 et S1 2017 pour s'établir à près de 22,5 M€, reflétant la croissance du Groupe et notamment l'acquisition de Foncière de Paris.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant du Groupe ressort à 107,3 M€ sur le premier semestre 2017 contre 57,6 M€ sur la même période en 2016, soit une hausse de +86%.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit à 408,1 M€, en augmentation de 103% par rapport à la même période en 2016. Il intègre notamment :

- l'augmentation de la juste valeur des actifs de 297,5 M€ sur le semestre ;
- le résultat de cession des immeubles de placement pour 3,3M€.

Coût de l'endettement financier

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 21,8 M€ pour le premier semestre 2017 (après l'immobilisation d'environ 10 M€ de frais financiers liés aux opérations de développement) contre 14,4 M€ pour la même période en 2016. Cette évolution résulte principalement de l'augmentation du montant de la dette suite à l'acquisition de Foncière de Paris.

Quote-part des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ressort à 12,6 M€ sur le premier semestre 2017.

Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle

La part du résultat net revenant aux participations ne donnant pas le contrôle ressort à 19,9 M€ sur le premier semestre 2017 contre 14,6 M€ sur la même période en 2016. Cette hausse s'explique principalement par la croissance d'Eurosic Lagune et par l'entrée de partenaires au capital d'Eurosic Investment Spain depuis décembre 2016.

Cash-flow courant

Le cash-flow courant part du Groupe est un des indicateurs de référence suivi par le Groupe Eurosic et correspond au résultat du Groupe retraité des événements exceptionnels ou non récurrents.

Cet indicateur est déterminé à partir du résultat net consolidé part du Groupe, duquel sont retraités les éléments suivants :

- revenus non récurrents (-3,0 M€) ;
- charges d'exploitation des opérations en développement et non récurrentes, lissage des taxes immobilières non refacturées (+8,7 M€) ;
- marge immobilière (-2,5 M€) ;
- effet du regroupement d'entreprises et autres charges d'exploitation non récurrentes (+0,4 M€) ;
- résultat de cession des actifs immobiliers hors cessions récurrentes (portefeuille Garden) (-1,5 M€) ;
- variation de juste valeur des immeubles de placements (-297,5 M€) ;
- variation de juste valeur des instruments financiers (-12,3 M€).

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et la part du résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires) sont également ajustées de la variation de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers, respectivement à hauteur de -8,3 M€ et de +9,6 M€.

Le cash-flow courant est déterminé après prise en compte du coût des OSRA, de manière à déterminer les sommes disponibles pour les actionnaires.

Le cash-flow courant part du Groupe s'élève ainsi à 71,7 M€ au 30 juin 2017 contre 40,2 M€ au 30 juin 2016, soit une progression de 78%. Le cash-flow courant par action s'élève à 1,51 € contre 1,38 € au 30 juin 2017, soit en hausse de 10%.

Ressources financières

Marqués par un calendrier macro-économique et politique chargé, les marchés financiers sont restés volatiles au cours du 1^{er} semestre 2017. Dans ce contexte, le Groupe Eurosic a levé et refinancé sur cette période près de 450 M€ de dettes à moyen et long terme lui permettant ainsi de sécuriser des conditions financières très attractives sur le long terme.

La structure de financement du Groupe présente des indicateurs solides au 30 juin 2017 :

- le ratio de couverture des intérêts par l'EBE (ICR) reste stable à son plus haut historique à 5,5x au H1-2017 ;
- le ratio d'endettement consolidé (LTV) diminue pour atteindre 45,4%, cette baisse s'expliquant principalement par la hausse des valeurs des actifs à périmètre constant ;
- la maturité moyenne de la dette ressort à 5,2 années par rapport à 5,4 années au 31 décembre 2016 (après affectation des lignes de crédit confirmées non utilisées) ;
- le coût spot moyen de la dette du Groupe (y compris coût des couvertures et des lignes de crédit confirmées) reste stable à 2,0% au 30 juin 2017 (2,0% à fin 2016) ;
- le Groupe dispose de 428 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées au 30 juin 2017 (hors découverts autorisés).

Patrimoine et ANR au 30/06/2017

Patrimoine du Groupe

Patrimoine sous gestion droits inclus	30/06/2017		31/12/2016		Variation (en %)	Variation à périmètre constant
	M€	%	M€	%		
Bureaux	5 957	73%	5 652	74%	5%	7%
Paris	3 862	47%	3 730	49%	4%	6%
Grand Paris/Île-de-France	1 191	15%	1 202	16%	-1%	8%
Régions et international	904	11%	720	9%	26%	9%
Diversification	1 912	24%	1 709	22%	12%	1%
Loisirs et Santé	1 149	14%	961	13%	20%	1%
Hôtels	267	3%	262	3%	2%	2%
Autres	496	6%	486	6%	2%	2%
Autres activités	257	3%	309	4%	-16%	-3%
TOTAL GROUPE	8 126	100%	7 669	100%	6%	5%

Actif net réévalué

L'Actif Net Réévalué EPRA triple net (EPRA NNNNAV) est déterminé à partir :

- des capitaux propres consolidés en normes IFRS (avec application de la méthode de la juste valeur) ;
- l'ajout de la valeur de marché de la dette à taux fixe ;
- du retraitement des plus ou moins-values latentes sur les actifs comptabilisés au coût selon la norme IAS 2 ;
- ajustement des droits de mutations et frais : prise en compte des droits de mutations et frais correspondant au mode de cession de l'actif le plus approprié (soit cession de l'actif ou des titres de la société qui détient l'actif).

Par ailleurs, afin de mesurer le montant de capitaux propres nécessaires pour reconstituer le portefeuille existant le Groupe détermine un Actif Net Réévalué de reconstitution qui est calculé à partir de l'ANR EPRA triple net auquel sont ajoutés les droits de mutation et frais estimés et hors prise en compte de la mise en juste valeur de la dette à taux fixe.

	30/06/2017	31/12/2016	Variation
Capitaux propres consolidés	3 063,4	2 809,9	
Créance des porteurs d'OSRA	18,2		
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	8,7	21,0	
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût	14,4	4,3	
Ajustement droits de mutation et frais	57,8	56,0	
ANR EPRA	3 162,6	2 891,2	
ANR EPRA / action dilué	48,75 €	44,62 €	9,3%
Mise en juste valeur des instruments financiers	-8,7	-21,0	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	0,6	-12,3	
ANR EPRA triple net	3 154,5	2 858,0	
ANR EPRA triple net / action dilué	48,63 €	44,11 €	10,3%
Neutralisation de la mise en juste valeur de la dette à taux fixe	-0,6	12,3	
Droits	296,1	272,0	
ANR de reconstitution en part du Groupe	3 450,0	3 142,2	
ANR de reconstitution /action dilué	53,18 €	48,50 €	9,7%
Nombre d'actions dilué	64 870 587	64 793 183	

Indicateurs EPRA

Eurosic applique les recommandations de l'EPRA relatives aux indicateurs listés ci-après. Les recommandations de l'EPRA portent notamment sur des indicateurs de performances visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

EPRA EARNINGS

L'EPRA Earnings est défini comme le « résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ».

Passage du résultat part du Groupe à l'EPRA Earnings et au cash-flow courant :

	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net consolidé part du groupe	388 341	156 866
Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA (EPRA Earnings) :		
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placement et des autres actifs	-297 471	-126 961
(ii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-3 983	-18 098
(iii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cession	0	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0	0
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	-12 022	31 016
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	0	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0	0
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur les sociétés détenues en partenariat	-8 283	-11 867
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	9 624	8 380
Résultat net EPRA (EPRA Earnings)	76 205	39 335
Nombre moyen d'actions et d'OSRA	64 870 587	37 625 582
Résultat net EPRA par action (EPRA Earnings per Share EPS)	1,17 €	1,05 €
Variation sur 1 an	12%	-
Ajustements spécifiques pour déterminer le cash-flow courant :		
(a) Charges immobilières non récurrentes	8 678	2 958
(b) Charges corporate non récurrentes	0	2 021
(c) Amortissements non liés à l'activité courante	417	487
(d) Annulation d'honoraires non récurrents	-2 982	-1 262
(e) Charges d'impôts non récurrentes	3 048	-
(f) Autre	-	1 224
(g) Coût des OSRA sur la période	-13 643	-4 536
Cash-Flow Courant part du Groupe attribuable aux actions ordinaires	71 723	40 228
Nombre moyen d'actions hors OSRA	47 374 441	29 164 044
Cash-Flow Courant par action	1,51 €	1,38 €
Variation sur 1 an	10%	

A propos d'Eurosic

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère un patrimoine évalué à plus de 8,1 milliards d'euros à fin juin 2017, principalement composé de bureaux, situés à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment A sous le code ISIN FR0000038200.

Relations Investisseurs

EUROSIC

Nicolas Darius
Directeur Finances
+33 1 45 02 24 73
communication@eurosic.fr

Relations Presse

DGM Conseil

+33 1 40 70 11 89

Pour plus d'information : www.eurosic.fr

Annexe 1 - Compte de résultat consolidé au 30/06/2017

Compte de résultat consolidé détaillé En K€	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Loyers IFRS	132 335	71 645	85%
Autres prestations et honoraires	5 976	4 710	27%
Charges locatives et taxes non récupérées	-17 346	-6 068	186%
Revenus nets sur opérations de location simple	120 965	70 287	72%
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	6 951	-	
Charges d'exploitation sur opérations de crédit-bail	-95	-	
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail (hors frais de structure)	6 856	-	-
Produits d'exploitation hôtelière	18 212	-	
Charges d'exploitation hôtelière	-15 729	-	
Dotation aux amortissements de l'activité hôtelière	-1 668	-	
Résultat opérationnel courant sur l'activité hôtelière (hors frais de structure)	815	-	-
Marge immobilière	2 455	854	187%
Charges générales d'exploitation	-22 463	-12 972	73%
Autres amortissements et dépréciations	- 1317	-553	138%
Résultat opérationnel courant	107 312	57 615	86%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	297 471	126 961	+134%
Résultat de cession des immeubles de placement	3 347	17 244	-81%
Effet du regroupement d'entreprises	0	0	-
Résultat opérationnel	408 130	201 820	102%
Produits financiers	5 167	3 710	43%
Charges financières	-26 984	-18 158	49%
Coût de l'endettement financier net	-21 817	-14 448	51%
Autres charges et produits financiers	63	0	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	12 269	-31 016	-
Quote-part des sociétés mises en équivalence	12 629	15 132	-17%
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	411 274	171 488	140%
Charges d'impôts	-3 048	-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	408 226	171 488	138%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-19 884	-14 622	36%
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	388 341	156 866	148%
Nombre moyen d'actions dilué (y compris OSRA)	64 870 587	37 625 582	72%
RESULTAT NET CONSOLIDE/ACTION DILUE (€)	5,99	4,17	44%

Annexe 2 – Bilan consolidé au 30/06/2017

Bilan Actif en K€	30/06/2017	31/12/2016
Immeubles de placement	6 000 590	5 540 525
Immobilisations d'exploitation hôtelière	178 577	184 022
Créances financières sur crédit-bail	231 618	273 034
Investissement dans les sociétés mises en équivalence	209 532	205 205
Ecart d'acquisition	100 039	89 854
Autres immobilisations corporelles	3 767	4 281
Immobilisations incorporelles	346	26
Instruments financiers dérivés	27 638	26 692
Impôts différés actifs	8 283	10 407
Autres actifs non courants	13 383	5 127
Total actifs non courants	6 773 772	6 339 473
Stocks	132 219	140 677
Créances clients et autres créances	66 754	68 175
Créances clients sur crédit-bail	1 220	1 420
Créances d'impôt sur les sociétés	4 426	1 224
Trésorerie et équivalents de trésorerie	117 089	81 125
Actifs destinés à être cédés	67 294	121 468
Total actifs courants	389 001	414 090
TOTAL ACTIF	7 162 773	6 753 563
Bilan Passif en K€	30/06/2017	31/12/2016
Capital	790 485	790 485
Primes d'émission	769 318	877 963
Réserve légale	26 311	26 311
OSRA (*)	633 343	633 342
Réserves consolidées	455 621	93 687
Résultat net consolidé part groupe	388 341	388 077
Capitaux propres consolidés part groupe	3 063 420	2 809 866
Participations ne donnant pas le contrôle	305 436	292 564
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 368 855	3 102 430
Provision pour risques et charges	-	-
Dettes bancaires et obligataires	2 773 037	3 030 701
Autres dettes financières	108 938	110 851
Instruments financiers dérivés	36 339	47 663
Impôts différés passifs	3	1 736
Passifs non courants	2 918 317	3 190 950
Provision pour risques et charges	4 930	6 387
Dettes bancaires et obligataires	663 422	296 742
Autres dettes financières	53 247	34 545
Dettes fournisseurs	20 114	21 817
Autres dettes courantes	129 942	98 882
Passifs destinés à être cédés	3 946	1 809
Passifs courants	875 600	460 183
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	7 162 773	6 753 563