

RESULTATS ANNUELS 2016

Une année exceptionnelle

Forte progression des indicateurs financiers¹

- Revenus nets de location simple de 177,4 M€ (+42%)
- Résultat net consolidé de 388,1 M€ (x 2,8)
- Cash-flow courant de 99,7 M€ en progression de 34% (2,93 € par action, +17%)
- ANR triple net de 44,1 € par action (+14%)
- ICR de 5,5x

Un patrimoine de près de 7,7 milliards d'euros sous gestion

- Acquisition stratégique de Foncière de Paris, représentant 3,2 Md€ d'actifs à fin 2016
- Investissement hors Foncière de Paris de près de 1,0 Md€ d'actifs et de projets : 0,6 Md€ investis au travers de sa filiale Eurosic Lagune sur les secteurs du loisir et de la santé en Europe, et 0,4 Md€ d'actifs de bureaux acquis dans des grandes métropoles françaises

Un potentiel important lié aux opérations de développement

- Livraison de 3 opérations au cours de l'exercice 2016
- 22 projets en cours de développement représentant plus de 2 Md€ d'investissement à terminaison, dont 58% déjà investis avec un fort potentiel de création de valeur et de loyers à livraison
- Avancée significative des projets les plus emblématiques : prélocations du Jade (Paris 15^{ème}), 14 rue de Londres (Paris 9^{ème}), Penthemont (Paris 7^{ème}) et 15 rue de Laborde (Paris 8^{ème})

Proposition d'une distribution de 2,30 € par action², en hausse de 4,5% par rapport à 2015, sur la base d'un nombre d'actions en forte augmentation

Principaux indicateurs du Groupe :

	31/12/2016	31/12/2015		31/12/2016	31/12/2015
Revenus nets de location simple	177,4 M€	125,2 M€	Patrimoine ⁽²⁾	7 669 M€	3 285 M€
Cash-flow courant ⁽¹⁾	99,7 M€	74,6 M€	LTV ⁽³⁾	47,0%	36,2%
Cash-flow courant par action	2,93 €	2,51 €	ICR	5,5x	3,3x
EPRA NNNAV/action	44,11 €	38,85 €	Dette nette consolidée	3 248 M€	995 M€

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

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 28 mars 2017 a arrêté les Etats Financiers Consolidés annuels. Les procédures d'audit ont été effectuées par les commissaires aux comptes et leur rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

¹ Consolidation de Foncière de Paris par intégration globale depuis le 23 septembre 2016

² Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 23 mai 2017

« Eurosic a connu en 2016 une année exceptionnelle confirmant le bien-fondé de la stratégie mise en œuvre depuis 2011.

Eurosic a réaffirmé dans l'action son ambition : être une foncière de référence dans Paris intra-muros, avec une part importante d'opérations de développement et une présence significative en régions.

Cette stratégie, mise en place avec l'appui de nos actionnaires et traduite en termes d'organisation et d'équipe, aura porté tous ses fruits durant cette année particulièrement dynamique avec pas moins de 4 Md€ d'investissement.

2016 pour Eurosic c'est évidemment l'acquisition de Foncière de Paris (plus de 3 Md€ d'actifs), qui place le Groupe parmi les principaux acteurs de l'immobilier à Paris, couvrant l'ensemble des zones tertiaires, de l'Ouest à l'Est en passant par la rive gauche.

C'est aussi l'acquisition de plus de 400 M€ de bureaux en régions, principalement sur les villes de prédilection d'Eurosic : Lyon, Toulouse, Lille, Marseille et Bordeaux.

C'est encore le lancement de 6 opérations de développement, la livraison de 3 actifs et la pré-commercialisation de nombreuses opérations en cours, comme le 14 rue de Londres (Paris 9^{ème}), l'opération 15 rue de Laborde (Paris 8^{ème}) ou encore le Jade (Paris 15^{ème}), ceci après avoir été lauréat de l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris » pour le site situé aux Batignolles (Paris 17^{ème}) avec le dossier Stream Building, immeuble à usage mixte de plus de 15 000 m².

C'est enfin plus de 600 M€ d'investissements dans des actifs loisirs et santé en Europe par Eurosic Lagune, qui poursuit une trajectoire de foncière européenne diversifiée sur ces deux secteurs d'investissement.

Les équipes d'Eurosic auront réalisé cette année un travail exceptionnel, qui se reflète dans nos excellents résultats.

Pour continuer à créer de la valeur, Eurosic peut compter sur un pipeline de développement unique par sa qualité et par sa taille. Grâce au rapprochement avec Foncière de Paris, le Groupe atteint une nouvelle dimension, permettant d'être encore plus efficace et de capter les meilleures opportunités de bureaux tant à Paris qu'en Régions. Eurosic Lagune de son côté entend poursuivre son développement européen en accompagnant ses grands partenaires opérateurs, notamment en Espagne et en Italie.

Fort d'un début d'année 2017 très actif, nous abordons avec grande confiance la poursuite de notre développement. »

Yan Perchet, Président Directeur Général d'Eurosic

Evènements significatifs

Au cours de l'année 2016, le Groupe Eurosic a franchi une étape majeure de son développement avec l'acquisition de Foncière de Paris. Ce rapprochement lui permet de renforcer la qualité de son patrimoine notamment dans le secteur des bureaux à Paris et de confirmer son statut d'acteur de référence sur le marché immobilier tertiaire.

Le succès de ce rapprochement, l'un des plus importants sur le marché immobilier européen au cours de ces dernières années, démontre une nouvelle fois la capacité des équipes d'Eurosic à concrétiser des opérations structurantes.

Cette opération confirme également la capacité d'Eurosic à convaincre du bien-fondé de sa stratégie sur le long terme, notamment auprès de ses actionnaires, avec plus de 1,0 Md€ d'actions et d'OSRA (Obligation Subordonnées Remboursables en Actions) émises en 2016 dans le cadre de l'offre publique sur Foncière de Paris. Cette opération a également permis l'entrée au capital d'Eurosic de nouveaux actionnaires et s'est traduite par une augmentation de son flottant.

En parallèle, le Groupe a continué à gérer activement son patrimoine au travers notamment de :

- la signature de 67 baux en 2016 représentant une surface locative totale de près de 94 000 m² ;
- l'acquisition pour près de 1,0 Md€ d'actifs et de projets, dont notamment (i) 0,6 Md€ investis au travers de sa filiale Eurosic Lagune pour renforcer son exposition dans les secteurs du loisir et de la santé en Europe, et (ii) 0,4 Md€ d'actifs de bureaux acquis dans des grandes métropoles françaises ;
- la cession de plus de 290 M€ d'actifs dont des bureaux matures avec une prime moyenne de 6% par rapport à la dernière valeur d'expertise, démontrant la qualité du patrimoine du Groupe.

Fort d'un patrimoine de plus de 7,7 Md€ à fin 2016, le Groupe Eurosic dispose désormais de l'offre locative de bureaux la plus complète au cœur de Paris, tout en conservant une exposition aux marchés de bureau en région, associée à une présence renforcée dans les secteurs du loisir et de la santé suite aux acquisitions réalisées par Eurosic Lagune en France et en Europe.

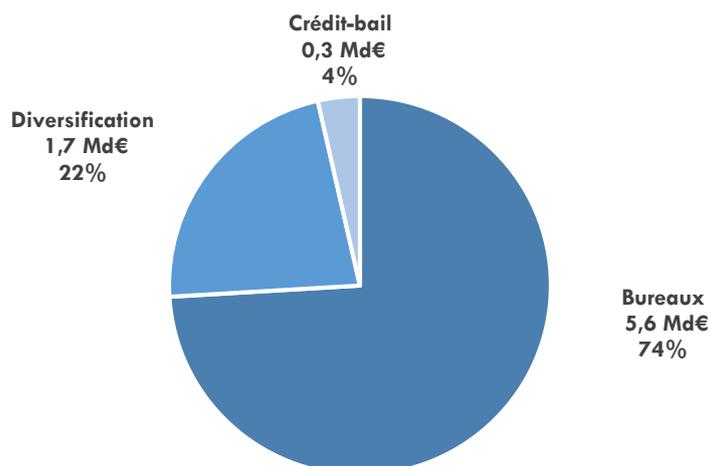
En outre, le Groupe mène des projets de développement représentant 2,2 Md€ d'investissement à terminaison pour 100% (dont 1,3 Md€ sont déjà décaissés à fin 2016, soit 58% du total à investir), constituant un potentiel de croissance organique à moyen terme très important. Suivis par une équipe interne dédiée aux développements, ces projets réalisés principalement au cœur de Paris, concernent des immeubles emblématiques tels que Penthemont (12 500 m² - Paris 7^{ème}) pré-loué notamment à Yves-Saint-Laurent pour son siège social, le 15 rue de Laborde (18 500 m² - Paris 8^{ème}) dont 85% des surfaces sont pré-louées ou encore le projet Stream-Building (15 200 m² - Paris 17^{ème}) pour lequel le Groupe Eurosic, associé au cabinet d'architecture PCA, a été la seule société immobilière cotée lauréate de l'appel à projets innovants « Réinventer Paris » organisé par la Ville de Paris.

Organisation opérationnelle

Suite à l'acquisition de Foncière de Paris, les activités du Groupe Eurosic se répartissent en 3 secteurs :

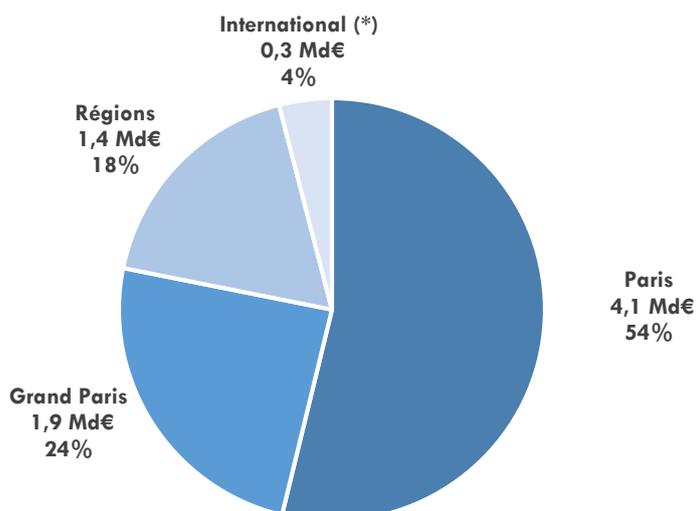
- Le pôle Bureaux constitué des actifs de bureaux du Groupe, essentiellement en France ;
- Le pôle Diversification constitué principalement des actifs détenus par Eurosic Lagune dans les secteurs du loisir et de la santé, de l'activité hôtelière et des actifs d'autres activités ;
- Le crédit-bail, activité historique de Foncière de Paris, dont le portefeuille est géré en extinction.

Répartition du patrimoine par secteur d'activité (valeur sous gestion^(*) droits inclus)



^(*) Valeur sous gestion = valeur des actifs et activités gérés (à 100% y compris mises en équivalence et droits inclus) par le Groupe Eurosic au 31 décembre 2016

Répartition du patrimoine par zone géographique (valeur sous gestion droits inclus)



^(*) Espagne, Italie, Allemagne et Suisse.

Activité du pôle Bureaux

Caractéristiques du pôle Bureaux dans le Groupe Eurosic

Le portefeuille de bureaux en exploitation géré par le Groupe Eurosic atteint près de 840 000 m² au 31 décembre 2016, soit deux fois plus de surfaces locatives qu'à fin 2015. Cette forte croissance résulte des acquisitions, des livraisons d'actifs et des cessions réalisées en 2016.

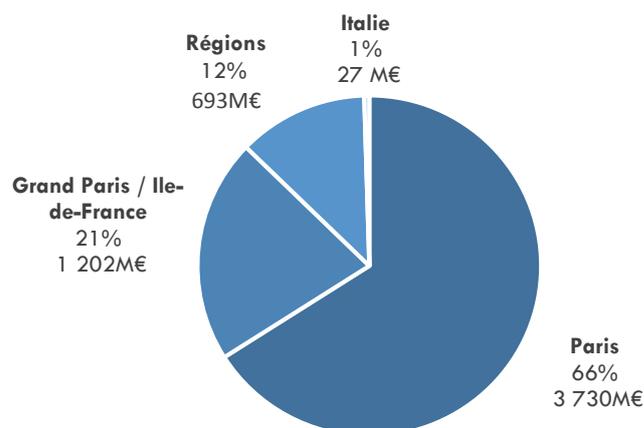
L'acquisition de Foncière de Paris représente une augmentation de 54 actifs de bureaux (dont 5 en développement), représentant une valeur de près de 2,4 Md€ et une surface locative de 285 000 m², intégralement situés à Paris et dans le Grand Paris / Ile-de-France.

Caractéristiques au 31 décembre 2016

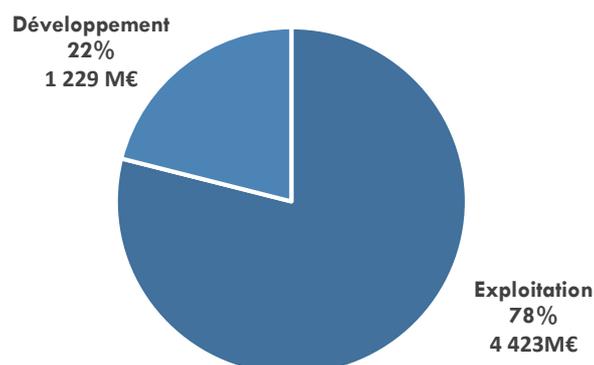
Chiffres-clés des bureaux	2015	2016
Nombre d'actifs	75	183
Dont en développement	8	13
Surface locative (en exploitation)	420 972 m ²	838 782 m ²
Taux d'occupation (en exploitation)	91,0%	92,2% ^(*)

^(*) Soit une vacance de 7,8% dont 0,1% 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 bureaux (en valeur sous gestion drois inclus)



Répartition des actifs de bureaux entre exploitation et développement (en valeur sous gestion drois inclus)



Événements majeurs du pôle Bureaux en 2016

Acquisition, cessions et livraisons

Sur l'année 2016, le Groupe Eurosic a fait l'acquisition d'actifs de bureaux pour un montant total de plus de 2,6 Md€ (droits et frais inclus) correspondant à une surface locative de près de 487 000 m². Sur la même période, le Groupe a continué sa politique de gestion active en cédant 5 actifs principalement au premier semestre 2016 correspondant à 37 342 m² pour un montant total de 269 M€ et avec une prime moyenne de 6% par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Au-delà de l'acquisition de Foncière de Paris, le Groupe a notamment réalisé :

- Des acquisitions pour un montant total de 408 M€ dont :
 - au premier semestre 2016, un portefeuille de 14 actifs de bureaux auprès de Blackstone présentant une surface locative totale de près de 37 200 m² et situé dans des grandes métropoles régionales françaises (Toulouse, Marseille et Sophia-Antipolis) ;
 - en juillet 2016, un ensemble immobilier de 3 actifs pour 7 100 m² situé à Pessac (région de Bordeaux) loué à 95% et de 3 actifs de bureaux pour une surface locative totale de 15 600 m² situés à Milan et Turin (Italie) ;
 - au second semestre 2016, un portefeuille de 37 actifs auprès d'Amundi situés en province. Ce portefeuille permet au Groupe d'augmenter son exposition aux bureaux de qualité situés dans des grandes métropoles régionales françaises (Bordeaux, Lille, Marseille, Nantes, Paris/Grand Paris/Ile-de-France et Toulouse) ;
- Des cessions pour un montant total de 269 M€ d'immeubles de bureaux dont :
 - Between (La Défense, Grand Paris) d'une superficie locative de 22 300 m² ;
 - Boulogne Jean-Jaurès (Boulogne, Grand Paris) d'une superficie locative de 6 791 m² ;
 - Champs-Pierreux (Nanterre, Grand Paris) d'une superficie locative de 4 631 m² ;
 - Vendôme (Paris 1^{er}) d'une superficie locative de 2 150 m² ;
 - Tilsitt (Paris 8^{ème}) d'une superficie locative de 1 470 m².
- La cession des derniers lots de logements sur le projet Laffitte – La Fayette au 1^{er} semestre 2016 ;
- Le partage à hauteur de 49,9% de l'actif Tombe Issoire (Paris 13^{ème}) d'une superficie locative totale de 11 382 m² avec le Groupe ACM.

Trois opérations en développement de bureaux livrées au cours de l'exercice 2016 dont Terralta à Lyon (10 685 m²), Pythagore à Blagnac (5 535 m²) et Naples à Paris 8^{ème} (2 303 m²) intègrent le patrimoine en exploitation.

Activité locative

Dans un contexte macro-économique incertain, l'activité locative du Groupe Eurosic est restée solide avec 93 600 m² de surfaces louées ou relouées en 2016 (dont 7 700 m² sur le portefeuille de Foncière de Paris depuis son entrée dans le périmètre de consolidation Eurosic le 23 septembre 2016). Les équipes du Groupe ont notamment signé avec des locataires de premier plan dont :

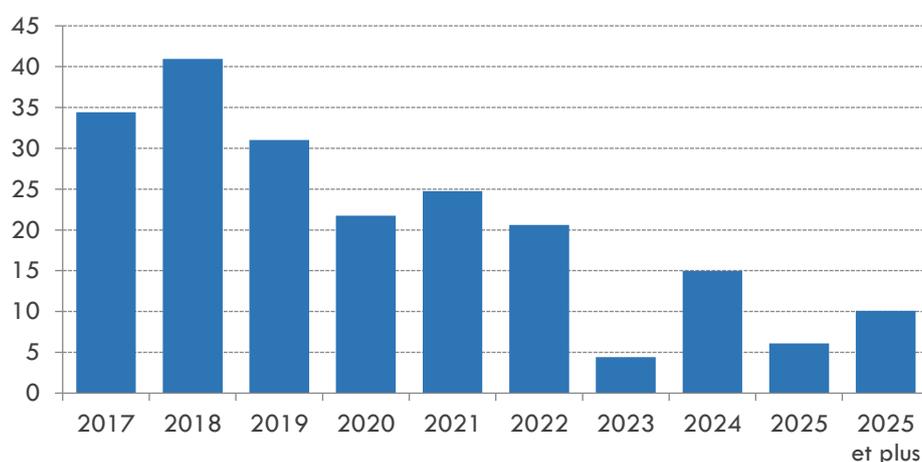
- Plus de 16 000 m² sur l'immeuble le Jade (Paris 15^{ème}) loués à Europe 1. En cours de restructuration, le Jade est désormais pré-loué à hauteur de 93% ;
- Plus de 15 000 m² sur l'immeuble Laborde (Paris 8^{ème}) à un locataire de premier plan avec un bail d'une durée ferme de 9 ans ;
- Plus de 7 000 m² sur un ensemble immobilier situé à Blagnac (Toulouse) dans le cadre du renouvellement du bail du Groupe Airbus ;
- Plus de 5 500 m² sur l'immeuble situé 14 rue de Londres (Paris 9^{ème}) qui est désormais intégralement pré-loué ;

- Plus de 5 000 m² sur l'immeuble Euler (Paris 8^{ème}) désormais loué à 92%. Cet immeuble accueille notamment le siège social d'Eurosic ;
- Plus de 4 000 m² sur l'immeuble Terralta (Lyon), l'immeuble est ainsi loué à plus de 50% ;
- Plus de 2 000 m² sur l'immeuble Burospace (Grand Paris) à MSFR ;
- Près de 2 000 m² sur l'immeuble Biopark (Paris 13^{ème}) à la Ville de Paris.

La maturité moyenne des baux sur les actifs de bureaux en exploitation ressort à 3,5 ans à fin 2016, en baisse par rapport à fin 2015 (4,1 ans). Cette baisse s'explique par l'écoulement des baux existants, une maturité moyenne des baux sur les actifs Foncière de Paris plus courte que celle du portefeuille historique d'Eurosic, et l'acquisition d'actifs en régions dont les baux sont caractérisés par des maturités plus courtes que celles des actifs en Ile de France, offrant ainsi à Eurosic des perspectives de création de valeur sur ces actifs à court et moyen terme.

Le profil d'échéancier des baux du pôle bureaux au 31 décembre 2016 est le suivant :

**Echéancier des loyers des bureaux en exploitation
(fin de la période ferme - en M€)**



Le portefeuille de bureaux présente au 31 décembre 2016 une vacance financière en diminution à 7,8% contre 9,0% à fin 2015, correspondant à une valeur locative de marché de 16,7 M€. Cette vacance est principalement concentrée sur le Campus Saint-Christophe à Cergy-Pontoise et les 2 portefeuilles de bureaux en régions acquis en 2016 qui constituent une priorité des équipes locatives.

Résultats 2016 du pôle Bureaux

En M€	31/12/2016	31/12/2015	Evolution en %	Evolution à périmètre constant (%)
Revenus locatifs bruts	127,5	99,9	27,7%	1,1%
Revenus de gestion et d'administration	8,9	4,8	85,1%	4,4%
Revenus bruts	136,5	104,7	30,4%	1,3%
Charges immobilières non récupérées	-7,0	-10,0	-29,9%	-10,2%
Total revenus nets	129,5	94,7	36,7%	2,1%
Revenus nets / revenus bruts	95%	90%		

En M€	31/12/2016	31/12/2015	Evolution en %	Evolution à périmètre constant (%)
Paris	58,3	43,3	34,6%	4,8%
Grand Paris / Ile-de-France	42,0	28,3	48,5%	2,2%
Régions et international	29,2	23,1	26,1%	-2,4%
Total revenus nets	129,5	94,7	36,7%	2,1%

Les revenus nets du pôle Bureaux s'élèvent à 129,5 M€ au 31 décembre 2016, contre 94,7 M€ en 2015. Les revenus nets ont augmenté de 36,7% sur l'année 2016 du fait des acquisitions sur la période (notamment avec l'acquisition de Foncière de Paris qui représente 20% des revenus bruts consolidés du Groupe en 2016). Les revenus nets ont progressé de 2,1% à périmètre constant en raison des commercialisations intervenues au cours de l'année. L'indexation des loyers est sans effet notable sur l'évolution des loyers du pôle Bureaux.

Activité du pôle Diversification

Caractéristiques du pôle Diversification dans le Groupe Eurosic

Le pôle Diversification d'Eurosic regroupe :

- Les actifs d'Eurosic Lagune, un 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 (7 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 loisir en Espagne principalement composé de résidences de vacances et hôtels opérés par des tiers.

Afin de se doter des moyens nécessaires à son développement, Eurosic Lagune a procédé à une augmentation de capital en janvier 2016 pour un montant de 210 M€, représentant 40% du capital de cette filiale, souscrite à parité par les Assurances du Crédit Mutuel et le Groupe Covéa.

De même, le Groupe a fait rentrer des partenaires minoritaires à hauteur de 23,9% au capital de sa filiale Eurosic Investment Spain au travers de laquelle le Groupe Eurosic détient certains des actifs du pôle diversification en Espagne.

Le pôle diversification dispose d'un pipeline de 9 projets en développement représentant près de 165 000 m² de surface locative.

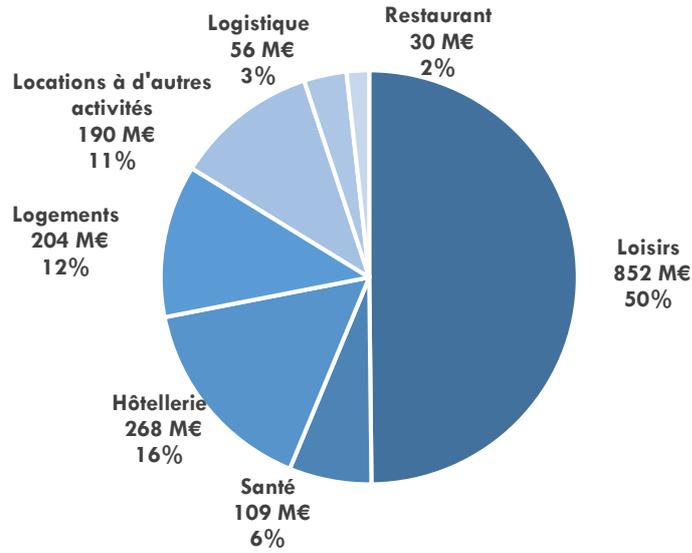
Enfin, le rapprochement avec Foncière de Paris se traduit par l'entrée en périmètre au cours de l'exercice de 41 actifs de diversification (dont 3 en développement), représentant une valeur de 541 M€ (sous gestion droits inclus) et une surface locative de 129 000 m².

Compte-tenu des nombreux investissements réalisés en 2016, le pôle Diversification atteint au 31 décembre 2016 une valeur totale d'actifs sous gestion de 1 709 M€ (droits inclus).

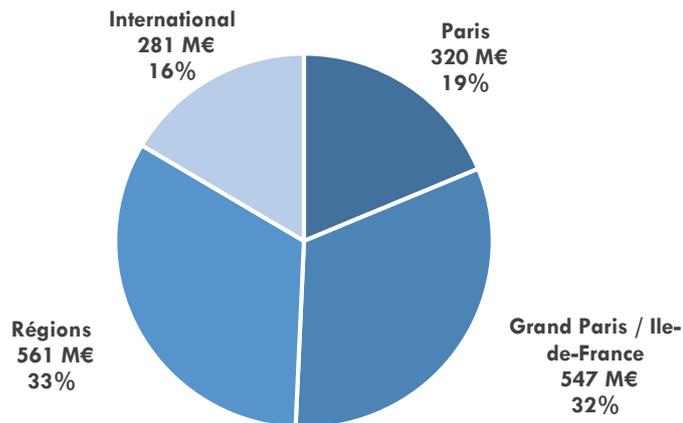
Caractéristiques au 31 décembre 2016

Chiffres-clés de la diversification	2015	2016
Nombre d'actifs	29	83
Dont en développement	3	9
Surface locative (en exploitation)	285 593 m ²	538 367 m ²
Taux d'occupation (en exploitation)	99,9%	96,4%

Répartition par typologie des actifs de diversification
(valeur sous gestion droits inclus)

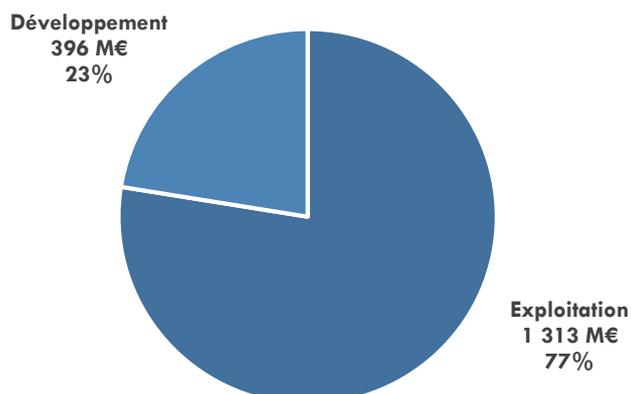


Répartition par zone géographique des actifs de diversification
(en valeur sous gestion droits inclus)



Répartition des actifs de diversification entre exploitation et développement

(en valeur sous gestion droits inclus)



Evénements majeurs du pôle en 2016

Acquisition/Cessions

Le Groupe a réalisé au cours de l'année 2016 des :

- acquisitions pour 598 M€ d'actifs et de projets au travers d'Eurosic Lagune dont :
 - Au premier semestre des actifs dans le secteur du loisir dont les Club Med situés dans les Alpes à Serre Chevalier (France), Valmorel (France) et Wengen (Suisse) ;
 - En juillet 2016, 5 maisons de retraite situées à Bollate, Milan et Monza (Italie) disposant de plus de 960 lits ;
 - Un projet de développement en juillet 2016 d'un Club Med à Cefalu (Italie) avec une ouverture prévue au cours de l'été 2018 ;
 - En octobre 2016 un projet de développement d'un Center Parcs à Allgäu (Allemagne) avec une livraison prévue fin 2018 ;
- acquisitions au travers d'Eurosic Investment Spain pour près de 40 M€ d'actifs en Espagne dont notamment 3 hôtels/résidences de vacances (Ile de Majorque, Gérone et Malaga) représentant près de 340 chambres et 1 immeuble de 24 logements en cours de restructuration (Madrid) ;
- cessions pour un montant total de 20,4 M€ dont :
 - 101 logements du portefeuille EDF (détenu au travers des filiales SAS Eurosic Garden et SAS C27 d'Eurosic Lagune) sur 2016 pour un montant net de 19,2 M€ ;
 - Divers actifs commerces et logistiques pour 1,1 M€.

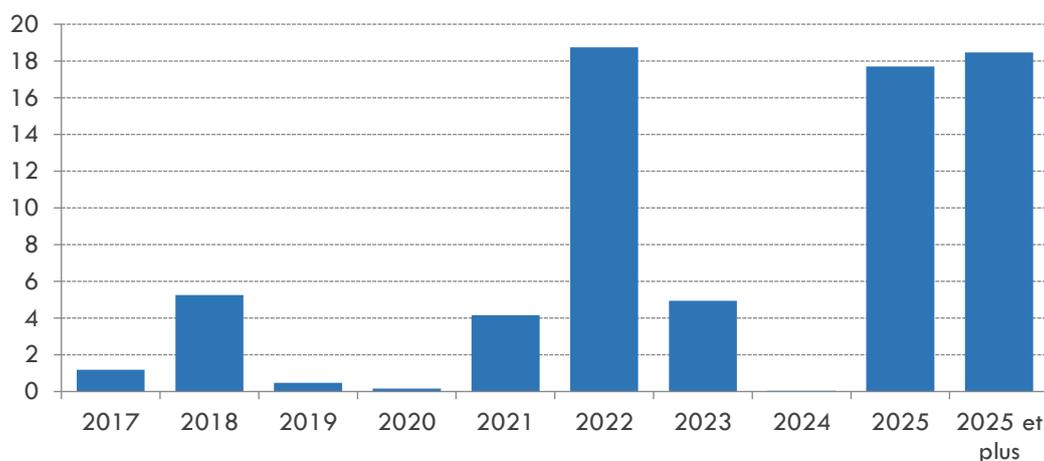
Activité locative

Les baux sur le pôle Diversification ont la particularité d'avoir des échéances long-terme avec une maturité ferme moyenne de 7,2 ans, et notamment sur le périmètre d'Eurosic Lagune avec près de 8 ans.

En 2016, un nouveau bail de 6 ans fermes a été signé avec l'opérateur Intersoc qui exploite désormais l'ancien site du Club-Med à Wengen (Suisse).

Le profil d'échéancier des baux sur le pôle diversification est le suivant :

**Echéancier des loyers des actifs de diversification
(fin de la période ferme - en M€)**



Le portefeuille du pôle diversification présente au 31 décembre 2016 une vacance financière de 3,6% (0,1% à fin 2015) dont 1,2% de vacance stratégique³, représentant une valeur locative de marché de 2 M€. Cette vacance est concentrée principalement sur les actifs du portefeuille de Foncière de Paris.

Résultats 2016 du pôle Diversification

En M€	31/12/2016	31/12/2015	Evolution en %	Evolution à périmètre constant (%)
Revenus locatifs bruts	47,7	32,5	46,6%	0,1%
Revenus de gestion et d'administration	2,0	0,2	-	0,0%
Revenus bruts	49,6	32,8	51,5%	0,1%
Charges immobilières non récupérées	-1,8	-2,3	-23,4%	-0,0%
Total revenus nets de location simple	47,9	30,5	57,2%	0,1%
Revenus nets / revenus bruts	96%	93%		

En M€	31/12/2016	31/12/2015	Evolution en %	Evolution à périmètre constant (%)
France	39,3	30,4	29,0%	0,1%
Espagne	3,3	0,0	-	-
Italie	3,2	-	-	-
Allemagne	1,2	-	-	-
Suisse	1,0	-	-	-
Total revenus nets de location simple	47,9	30,5	57,2%	0,1%

Les revenus nets de location simple du pôle Diversification s'élèvent à 47,9 M€ au 31 décembre 2016, contre 30,5 M€ en 2015. Ces revenus ont augmenté de plus de 57% sur l'année 2016 du fait des acquisitions sur la période (notamment par Eurosic Lagune). A périmètre constant, les revenus nets ont progressé de 0,1%.

En M€	31/12/2016	31/12/2015	Evolution en %	Evolution à périmètre constant (%)
Produits d'exploitation	9,9	-	-	-
Charges d'exploitation	-10,7	-	-	-
Résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière (hors frais de structure et amortissement)	-0,8	-	-	-

Le résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière ressort légèrement négatif en 2016 principalement du fait d'un contexte macro-économique difficile et d'un tourisme en berne à Paris.

³ Vacance souhaitée par le Groupe en vue de réaliser un programme de redéveloppement ou d'une cession.

Activité de crédit-bail

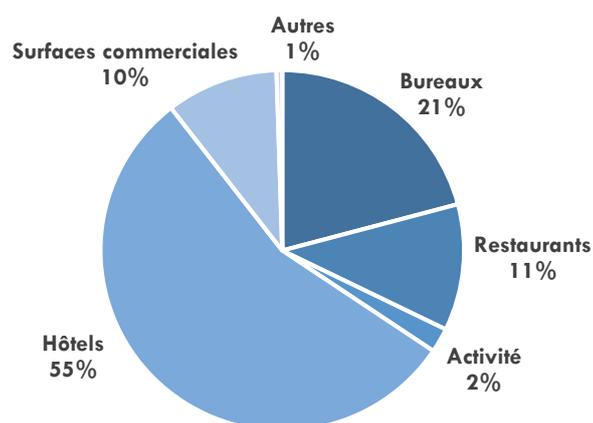
Caractéristiques du portefeuille de crédit-bail

Au travers de Foncière de Paris, Eurosic a acquis un portefeuille de crédit-bail en extinction d'une valeur globale estimée à 0,3 Md€ au 31 décembre 2016 et composée à 58% de contrats à taux fixe et 42% de contrats à taux variable.

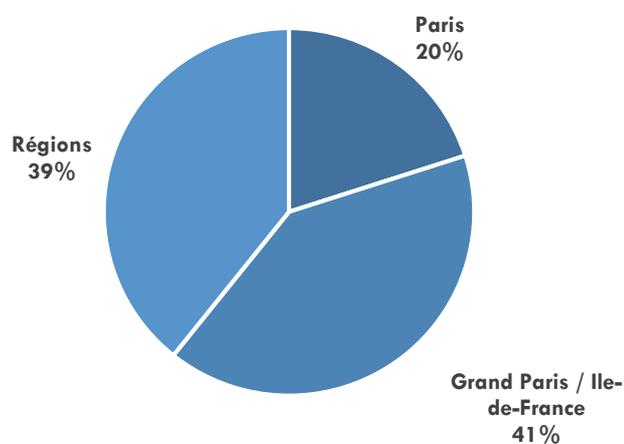
Caractéristiques au 31 décembre 2016

Chiffres-clés de l'activité de crédit-bail	2016
Nombre d'actifs	128
Nombre de contrats	190

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



Répartition du portefeuille de crédit bail par zone géographique



Evénements majeurs en 2016

Depuis l'acquisition de Foncière de Paris, 5 crédits baux ont fait l'objet d'une levée d'option pour un montant cumulé de 7,6 M€.

Résultats 2016 de l'activité crédit-bail

En M€	31/12/2016	31/12/2015	Evolution en %	Evolution à périmètre constant (%)
Redevances financières	3,8	-	-	-
Charges d'exploitation	-0,4	-	-	-
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail (hors frais de structure)	3,4	-	-	-

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 2,2 Md€ à 100% (1,5 Md€ en quote-part). A fin 2016, 1,3 Md€ ont déjà été engagés soit 58% du montant total d'investissement.

Il se compose de :

- 13 actifs de bureaux (dont 5 actifs issus du portefeuille Foncière de Paris) pour plus de 150 000 m² de surface locative ;

Actifs de bureaux en développement	2015	2016
Nombre d'actifs	8	13
Surface locative	107 486 m ²	153 288 m ²

- 9 actifs de diversification (dont 3 actifs issus du portefeuille Foncière de Paris) pour plus de 170 000 m² de surface locative.

Actifs de diversification en développement	2015	2016
Nombre d'actifs	3	9
Surface locative	43 761 m ²	172 514 m ²

Opérations en développement	Typologie	Surface	Date de livraison estimée	% d'intérêt fin 2016
BUREAUX LIVRES EN 2016				
<u>3 opérations livrées :</u>				
Terralta (Lyon)	Bureaux	10 685 m ²	T1 2016	100,0%
Algorithme Pythagore (Blagnac)	Bureaux	5 535 m ²	T2 2016	100,0%
36 Rue de Naples (Paris 8ème)	Bureaux	2 303 m ²	T4 2016	100,0%
Total opérations livrées en 2016		18 523 m²		
TOTAL BUREAUX LIVRES		18 523 m²		
BUREAUX				
<u>11 opérations en cours de développement :</u>				
City'Zen (Euralille)	Bureaux	4 513 m ²	T1 2017	100,0%
14 rue de Londres (Paris 9ème)	Bureaux	5 537 m ²	T1 2017	33,3%
Le Jade (Paris 15ème)	Bureaux	22 172 m ²	T3 2017	100,0%
Montmorency	Bureaux	14 080 m ²	T3 2017	98,8%
Pantin Manufacture	Bureaux	6 190 m ²	T3 2017	98,8%
141 Haussmann (Paris 8ème)	Bureaux	1 729 m ²	T3 2017	100,0%
127-129 rue de l'Université	Bureaux	8 817 m ²	T4 2017	98,8%
15 rue de Laborde (Paris 8ème)	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	98,8%
Total opérations en cours en 2016		131 014 m²		
<u>2 opérations sécurisées</u>				
Rez de Pereire (Paris 17ème)	Bureaux	7 115 m ²	T2 2018	98,8%
Stream Building (Paris 17ème)	Bureaux	15 159 m ²	T1 2020	33,3%
Total opérations sécurisées en 2016		22 274 m²		
TOTAL BUREAUX		153 288 m²		
DIVERSIFICATION				
<u>9 opérations en cours de développement :</u>				
76 bis rue des Saints Pères	Logements	140 m ²	T1 2017	98,8%
Villages Nature Equipements (Val d'Europe)	Loisirs	23 000 m ²	T2 2017	21,4%
Villages Nature Hébergements (Val d'Europe)	Loisirs	18 570 m ²	T2 2017	50,0%
Calle Bailen, 37 - Madrid	Logements	2 191 m ²	T2 2017	76,1%
Courtyard Marriott Roissy	Hôtel	13 091 m ²	T3 2017	98,8%
Festa	Loisirs	11 064 m ²	T4 2017	76,1%
Bellechasse	Hôtel	2 900 m ²	T1 2018	98,8%
Club Med Cefalu	Loisirs	26 558 m ²	T2 2018	61,1%
Center Parcs Allgau	Loisirs	75 000 m ²	T4 2018	61,1%
TOTAL DIVERSIFICATION		172 514 m²		
TOTAL DEVELOPPEMENT GROUPE		325 802 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 les actifs de diversification.

L'activité locative importante du Groupe a permis de sécuriser la location à terme de plusieurs opérations de développement de bureaux dont notamment le Jade (pré-loué à 93%), 14 Rue de Londres (100% pré-loué), Penthemont (100% pré-loué) et le 15 rue de Laborde (pré-loué à 85% à fin 2016 et 100% pré-loué depuis début 2017).

Par ailleurs, les opérations de développement (hors logements) sur le pôle Diversification sont intégralement pré-louées.

Résultats 2016

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat consolidé détaillé (K€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Loyers IFRS	175 635	132 391	33%
Autres prestations et honoraires	10 499	5 074	107%
Charges locatives et taxes non récupérées	-8 745	-12 266	-29%
Revenus nets sur opérations de location simple	177 390	125 199	42%
Redevances financières et autres produits sur opérations de crédit-bail	3 859	-	-
Charges d'exploitation sur opérations de crédit-bail	-433	-	-
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail (hors frais de structure)	3 427	-	-
Produits d'exploitation hôtelière	9 939	-	-
Charges d'exploitation hôtelière	-10 057	-	-
Dotation aux amortissements de l'activité hôtelière	-650	-	-
Résultat opérationnel courant sur l'activité hôtelière (hors frais de structure)	-767	-	-
Marge immobilière	677	1 499	-55%
Charges générales d'exploitation	-31 022	-21 342	45%
Autres amortissements et dépréciations	-3 132	92	Na
Résultat opérationnel courant	146 572	105 448	39%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	267 763	46 743	x5,7
Résultat de cession des immeubles de placement	15 304	8 966	71%
Effet du regroupement d'entreprises	-20 423	-1 229	na
Résultat opérationnel	409 216	159 928	156%
Produits financiers	8 338	2 327	258%
Charges financières	-36 636	-47 776	-23%
Coût de l'endettement financier net	-28 298	-45 449	-38%
Autres charges et produits financiers	668	393	70%
Ajustement de valeur des instruments financiers	-12 172	4 616	-
Quote-part des sociétés mises en équivalence	54 510	25 882	111%
Résultat net avant impôts	423 925	145 371	192%
Charges d'impôts	-1 798	0	-
Résultat net consolidé	422 128	145 371	190%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-34 051	-6 027	x5,7
Résultat net consolidé part du Groupe	388 077	139 344	178%
Nombre moyen d'actions dilué (y compris OSRA)	44 904 502	34 015 240	32%
Résultat net consolidé / action dilué	8,64 €	4,10 €	111%

Le Groupe Eurosic a dégagé un résultat net consolidé part du Groupe de 388,1 M€ en 2016, en augmentation de +178% par rapport en 2015 (139,3 M€ en 2015).

Revenus nets sur opérations de location simple

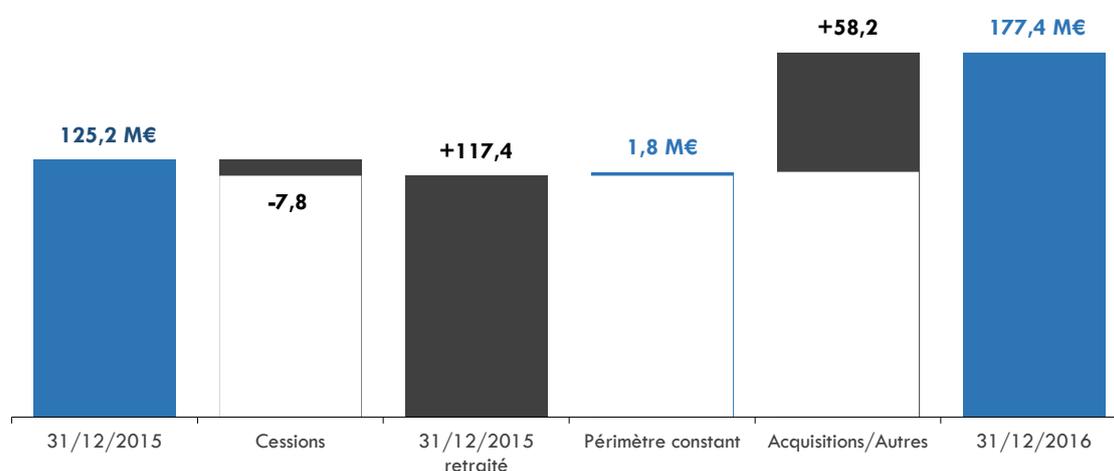
Les revenus nets sur opérations de location simple intègrent les loyers des actifs en location simple, les honoraires de gestion et d'administration desquels sont déduits les charges liées aux immeubles et au foncier non refacturées aux locataires.

En 2016, le Groupe a généré des revenus nets de 177,4 M€ contre 125,2 M€ en 2015, soit une hausse de 42%. A périmètre constant, les revenus nets augmentent de 1,6%.

Les revenus nets sur opérations de location simple se seraient élevés à 247 M€ si l'acquisition de Foncière de Paris était intervenue au 1^{er} janvier 2016.

Les charges immobilières non récupérées ont diminué de près de 3,5 M€ en 2016, principalement en raison de la bonne activité locative du Groupe et de redditions favorables au titre d'exercices antérieurs.

Evolution des revenus nets en 2016, +1,6% à périmètre constant



En M€	31/12/2016	31/12/2015	Evolution en %	Evolution à périmètre constant (%)
Bureaux	129,5	94,7	36,7%	2,1%
Diversification	47,9	30,5	57,2%	0,1%
Total revenus nets	177,4	125,2	41,7%	1,6%

Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail

Le Groupe enregistre un résultat sur l'activité de crédit-bail depuis l'entrée en périmètre de Foncière de Paris le 23 septembre 2016. Sur cette période, cette activité a permis de générer un résultat opérationnel courant de près de 3,4 M€ pour un portefeuille en exploitation d'une valeur financière de c. 273 M€.

Résultat opérationnel courant sur l'activité hôtelière

L'activité hôtelière, à l'instar du crédit-bail, est consolidée depuis l'entrée en périmètre de Foncière de Paris. Le résultat dégagé par cette activité ressort légèrement négatif sur la période, impacté notamment par une activité touristique en berne à Paris et en région parisienne.

Charges générales d'exploitation

Les charges générales d'exploitation du Groupe sont en hausse de 9,6 M€ entre 2015 et 2016 pour s'établir à près de 31M€, reflétant la croissance du Groupe et notamment l'intégration de Foncière de Paris.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant du Groupe ressort à 146,6 M€ en 2016 contre 105,4 M€ en 2015, soit une hausse de +39%.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel du Groupe augmente de +249,3 M€ par rapport à 2015. Cette variation s'explique notamment par :

- Une augmentation du résultat opérationnel courant de 41,1 M€ ;
- Une augmentation du résultat de cessions de 6,3 M€, suite aux cessions d'actifs réalisées au cours de l'année 2016 ;
- Une augmentation significative de la variation de la juste valeur des actifs de 221,0 M€ ;
- Les charges supportées au titre de l'acquisition de Foncière de Paris (effet du regroupement d'entreprise) avec une variation négative de 19,2 M€ en 2016 par rapport à 2015.

Coût de l'endettement financier

Le coût de l'endettement financier net s'établit à 27,6 M€ pour l'exercice 2016 (après capitalisation de 12,1 M€ de frais financiers) contre 45,1 M€ pour l'exercice 2015. Cette diminution résulte principalement de la baisse du coût de la dette, de l'augmentation des frais financiers capitalisés relatifs aux projets en cours de développement et de l'amortissement accéléré de frais d'émission de dettes intervenu en 2015.

Quote-part des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence progresse de 28,6 M€ sur 2016. Cette forte progression résulte principalement :

- des revenus et de la création de valeur sur les opérations en partenariat dont notamment Euler, 14 rue de Londres et 15 rue de Laborde ;
- de la mise en équivalence de Foncière de Paris entre le 12 mai 2016 et le 22 septembre 2016 (Foncière de Paris étant consolidé par intégration globale à partir du 23 septembre 2016) à hauteur de 3,3 M€.

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 33,9 M€ en 2016 contre 6,0 M€ en 2015. Cette hausse s'explique principalement par la diminution du pourcentage d'intérêt dans Eurosic Lagune consécutive à l'entrée de partenaires au capital de cette filiale en janvier 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 récurrent.

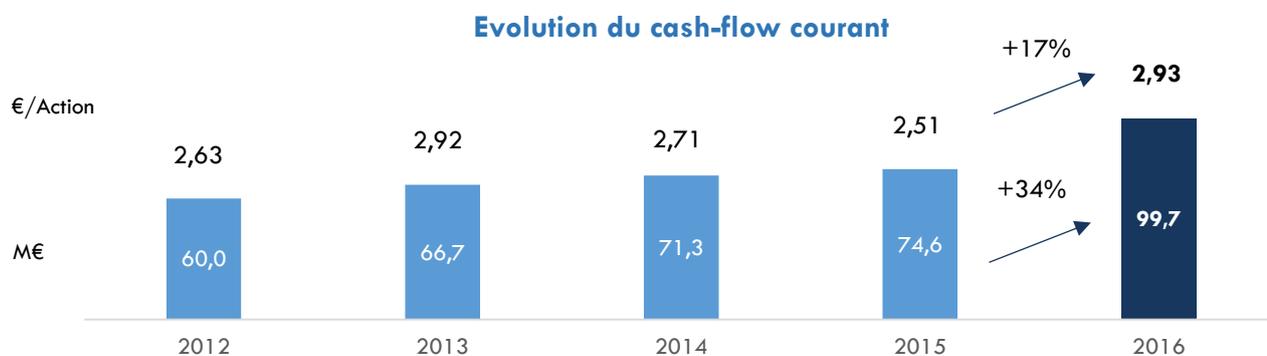
Cet indicateur est déterminé à partir du résultat net consolidé part du Groupe duquel sont retraités les éléments suivants :

- revenus non récurrents (-2,6 M€) ;
- charges immobilières des opérations en développement et non récurrentes (+1,5 M€) ;
- marge immobilière (-0,7 M€) ;
- effet du regroupement d'entreprises et autres charges d'exploitation non récurrentes (+26,7 M€) ;
- résultat de cession des actifs immobiliers hors cessions récurrentes (portefeuille EDF) (- 12,6 M€) ;
- variation de juste valeur des immeubles de placements (-267,8 M€) ;
- variation de juste valeur des instruments financiers (+12,2 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 - 49,0 M€ et de +17,6 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 99,7 M€ au 31 décembre 2016 contre 74,6 M€ au 31 décembre 2015, soit une progression de 34%. Le cash-flow courant par action s'élève à 2,93 € contre 2,51 € au 31 décembre 2015, soit en hausse de 17%.



Ressources financières

En dépit d'une année 2016 marquée par une volatilité importante sur les marchés financiers, le Groupe Eurosic a levé 848 M€ de nouvelles dettes à moyen et long terme et a restructuré une partie de ses instruments de couverture de taux, 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 31 décembre 2016 :

- le ratio de couverture des intérêts par l'EBE (ICR) est en augmentation pour atteindre 5,5 en 2016 contre 3,3x en 2015
- le ratio d'endettement consolidé (LTV) ressort à 47%, cette hausse s'expliquant principalement par l'acquisition de Foncière de Paris et par les autres acquisitions réalisées par le Groupe en 2016
- la maturité moyenne de la dette ressort à 5,4 années (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) est en forte baisse pour atteindre un plus bas historique à 2,0% à fin 2016 contre 2,9% à fin 2015
- le Groupe dispose de 480 M€ de lignes de crédit confirmées non tirées au 31 décembre 2016 (hors découverts autorisés)

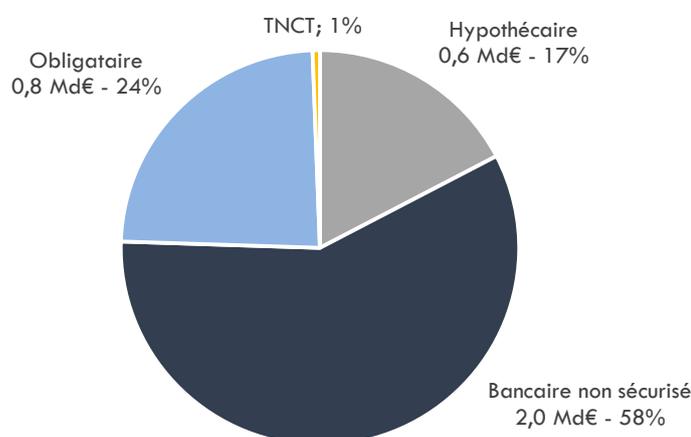
Structure de l'endettement au 31 décembre 2016

Le Groupe a mis en place en 2016 de nouvelles dettes bancaires pour un montant total de 848 M€ dont :

- un financement syndiqué *corporate* sur Eurosic pour un montant de 250 M€ dans le cadre de l'acquisition de Foncière de Paris (dont 85 M€ sont tirés au 31 décembre 2016) ;
- un financement sur la société Eurosic Lagune pour un montant de 150 M€ (dont 110 M€ de nature hypothécaires sont utilisés au 31 décembre 2016) ;
- trois prêts bilatéraux à taux fixe sur Eurosic pour un montant total de 305 M€ ;
- un prêt hypothécaire dans le cadre du projet de développement 15 rue de Laborde qui sera tiré selon l'avancement du projet pour un encours total de 142,5 M€ (dette non consolidée) ;

La dette financière brute consolidée du Groupe Eurosic inscrit au bilan s'élève à 3 329 M€ en forte hausse par rapport à 2015 du fait (i) de l'acquisition de Foncière de Paris et de la consolidation de sa dette et (ii) des autres acquisitions réalisées sur 2016, partiellement compensée par des cessions.

Répartition de la dette par typologie



La part de l'endettement hypothécaire est limitée à 17% (soit moins de 10% rapporté à la valeur du patrimoine), l'essentiel de la dette étant constituée de dettes non sécurisées.

Echéancier de la dette

La maturité moyenne de la dette du Groupe Eurosic ressort à 5,4 années au 31 décembre 2016 (après prise en compte des lignes de crédit confirmées non utilisées).

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de la dette d'Eurosic au 31 décembre 2016 (après affectation des lignes de crédit non utilisées) :



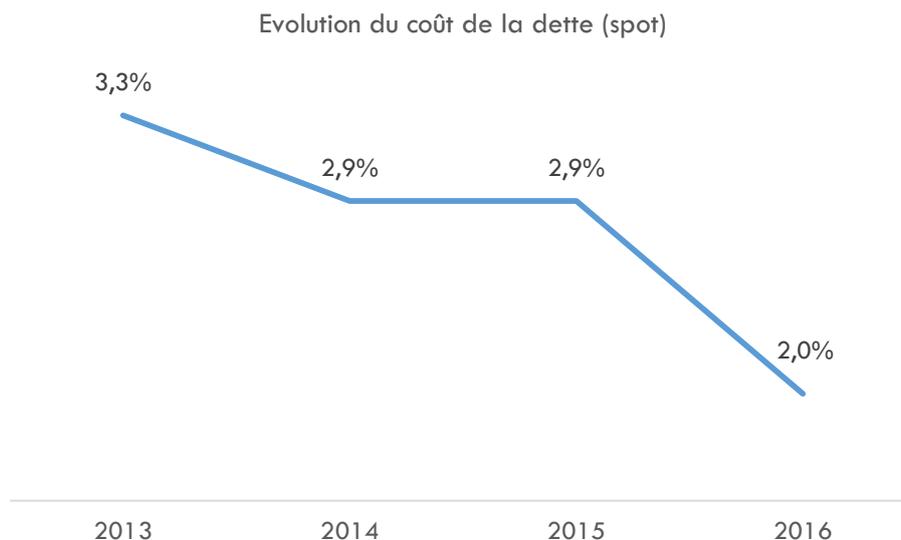
(1) après affectation des lignes de crédit disponibles

Liquidité

Au 31 décembre 2016, le Groupe dispose de 480 M€ de ligne de crédit confirmées non utilisées et 81 M€ de trésorerie, permettant au Groupe de couvrir les échéances de dettes tirées sur les 2 prochaines années.

Coût moyen de la dette

Le coût moyen spot de la dette du Groupe (y compris coût des couvertures et des lignes de crédit confirmées) est en forte diminution pour atteindre son plus bas historique à 2,0% contre 2,9% en 2015. Cette évolution s'explique principalement par la mise en place de nouvelles dettes dans un environnement de marché favorable sur les deux dernières années et la politique de gestion active des couvertures de taux.



Gestion du risque de taux d'intérêt

Le Groupe Eurosic gère activement son exposition au taux d'intérêt pour limiter l'impact de l'évolution des taux d'intérêt sur ses frais financiers et son résultat. Pour ce faire, le Groupe a recours à de la dette à taux fixe et à des instruments de couvertures (dont notamment swap, cap, floor, swaption) limitant ainsi sa sensibilité à ce risque.

La dette du Groupe est ainsi couverte à plus de 90% sur les 3 prochaines années.

Au cours du second semestre 2016, le Groupe a profité de fenêtres de marché favorables afin de restructurer son portefeuille d'instruments de couverture.

Ratios financiers

	31/12/2016	31/12/2015
LTV	47,0%	36,3%
ICR	5,5x	3,3x

LTV (Loan-to-value) = dette nette consolidée du Groupe consolidé / valeur des actifs consolidés droit inclus

ICR (Interest Coverage Ratio) = EBITDA consolidé / résultat financier consolidé

Patrimoine et ANR au 31/12/2016

Patrimoine du Groupe

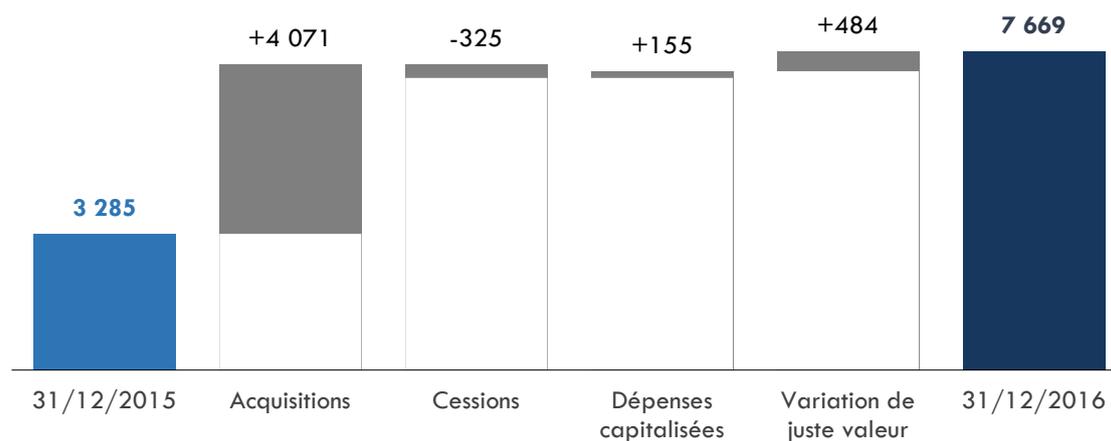
Patrimoine sous gestion droits inclus	31/12/2016		31/12/2015		Variation en %	Variation à périmètre constant
	M€	%	M€	%		
Bureaux	5 652	74%	2 585	79%	118%	14%
- Paris	3 730	49%	1 330	40%	180%	18%
- Grand Paris/IDF	1 202	16%	849	26%	42%	1%
- Régions et international	720	9%	406	12%	77%	21%
Diversification	1 709	22%	700	21%	144%	7%
- Loisirs et Santé	961	13%	491	15%	96%	10%
- Hôtels	268	3%	0	0%	na	na
- Autres	480	6%	209	6%	129%	1%
Autres activités	309	4%	0	0%	na	na
Total Groupe	7 669	100%	3 285	100%	133%	12%

Evaluation du patrimoine

Le patrimoine sous gestion du Groupe Eurosic ressort à 7 669 M€ droits inclus au 31 décembre 2016, en hausse de 4 384 M€ sur un an. Cette évolution s'explique principalement par :

- un montant total d'acquisitions réalisées pour 4 071 M€ ;
- une augmentation des valeurs de 484 M€ ;
- des cessions pour 325 M€ ;
- des frais et travaux d'amélioration sur l'année 2016 pour 155 M€ ;

Evolution du patrimoine sous gestion droits inclus en 2016 +12,5% à périmètre constant



Le flux de dépenses capitalisées tient compte notamment des travaux et des frais financiers activés.

A périmètre constant, la variation de juste valeur ressort à 371 M€ sur 2016, soit une hausse de +12,5%.

Le taux de rendement moyen des actifs pour les surfaces louées ressort à 4,8% pour les bureaux et 5,2% pour les actifs du pôle diversification (contre 5,0% et 6,8% en 2015).

Consolidé – droits inclus	Valeur 2016		Valeur 2015	
	M€	Rendement actifs en exploitation 2016 %	M€	Rendement actifs en exploitation 2015 %
Bureaux	5 652	4,8%	2 585	5,0%
- Paris	3 730	4,2%	1 330	4,1%
- Grand Paris/ Ile-de-France	1 202	5,7%	849	5,3%
- Régions et international	720	5,7%	406	6,6%
Diversification	1 709	5,2%	700	6,8%
- Loisirs et Santé	961	6,3%	491	6,5%
- Hôtels	268	2,5%	0	-
- Autres	480	5,5%	209	7,2%
Autres activités	309	na	0,0	na
Total Groupe	7 669	4,9%	3 285	5,4%

Le Groupe applique la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » et la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA, l'organe représentatif des sociétés immobilières cotées en Europe.

Le Groupe Eurosic a choisi de classer ses actifs en niveau 3, du fait (i) de la disponibilité limitée de données publiques et (ii) de l'utilisation de données confidentielles par les experts, afin de valoriser ces actifs.

Actif net réévalué

L'Actif Net Réévalué EPRA triple net (EPRA NNNAV) 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 avec une structure financière équivalente, 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.

	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Capitaux propres consolidés	2 809,9	1 492,9	
Neutralisation de la mise en juste valeur des instruments financiers	21,0	-16,8	
Plus/moins-values latentes sur actifs comptabilisés au coût	4,3	3,4	
Ajustement droits de mutation et frais	56,0	-	
ANR EPRA	2 891,2	1 479,5	
ANR EPRA / action dilué	44,62 €	38,77 €	15,1%
Mise en juste valeur des instruments financiers	-21,0	16,8	
Mise en juste valeur de la dette à taux fixe	-12,3	-13,6	
ANR EPRA triple net	2 858,0	1 482,7	
ANR EPRA triple net / action dilué	44,11 €	38,85 €	13,5%
Neutralisation de la mise en juste valeur de la dette à taux fixe	12,3	13,6	
Droits	272,0	157,9	
ANR de reconstitution en part du Groupe	3 142,2	1 654,2	
ANR de reconstitution /action dilué	48,50 €	43,34 €	11,9%
Nombre d'actions dilué	64 793 183	38 164 871	

Indicateurs EPRA

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe.

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 :

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé part du Groupe	388 077	139 345
Ajustements pour calculer le Résultat net EPRA (EPRA Earnings) :		
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placement et des autres actifs	-267 763	-46 743
(ii) Gains ou pertes sur cessions d'actifs ou de sociétés et autres cessions	-13 325	-8 020
(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	12 172	8 518
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés et autres intérêts	22 508	3 370
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	1 798	0
(ix) Ajustement (i) à (viii) sur les sociétés détenues en partenariat	-48 972	-22 852
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	17 610	3 726
Résultat net EPRA (EPRA Earnings)	112 104	77 343
Nombre moyen d'actions et d'OSRA	44 904 502	34 015 240
Résultat net EPRA par action (EPRA Earnings per Share EPS)	2,50 €	2,27 €
Variation sur 1 an	9,8%	
Ajustements spécifiques pour déterminer le cash-flow courant :		
(a) Charges immobilières non récurrentes	1 506	2 936
(b) Charges corporate non récurrentes	1 515	230
(c) Amortissements non liés à l'activité courante	902	251
(d) Annulation d'honoraires non récurrents	-2 523	-1 638
(e) Coût des OSRA sur la période	-13 821	-4 561
Cash-Flow Courant part du Groupe attribuable aux actions ordinaires	99 683	74 561
Nombre moyen d'actions (hors OSRA)	34 074 347	29 703 333
Cash-Flow Courant par action	2,93 €	2,51 €
Variation sur 1 an	16,5%	

Rendement initial net et rendement initial net « topped-up » EPRA

Le tableau ci-dessous indique le passage entre les taux de rendement définis selon l'EPRA et les taux de rendement définis par Eurosic par ailleurs :

	31/12/2016	31/12/2015
Patrimoine hors droits en quote-part	6 197,8	2 595,7
Retraitement des actifs en développement	-1 091,6	-511,7
Droits	294,2	157,9
Patrimoine en exploitation droits inclus quote-part (a)	5 400,4	2 241,9
Revenus bruts annualisés	248,2	130,3
Charges immobilières non récupérables	-11,7	-9,3
Revenus net annualisés (b)	236,6	121,0
Aménagements de loyers ou autres réductions de loyers	13,4	10,1
Revenus locatifs net annualisés Topped-up (c)	249,9	131,1
RENDEMENT INITIAL NET EPRA (b/a)	4,4%	5,4%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA (c/a)	4,6%	5,8%

⁽¹⁾ Le taux de rendement initial net EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, divisé par la valeur du patrimoine stabilisé droits inclus en quote-part.

⁽²⁾ Le taux de rendement initial net « topped-up » EPRA est défini comme le loyer contractuel annualisé, net des charges, excluant les aménagements de loyers, divisé par la valeur du patrimoine stabilisé droits inclus en quote-part.

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Eurosic utilise cette définition recommandée par l'EPRA selon le détail suivant :

	31/12/2016	31/12/2015
- Bureaux	7,8%	9,1%
Paris	3,1%	4,7%
Grand Paris / Ile-de-France	11,8%	15,8%
Régions et international	14,3%	1,5%
- Diversification	3,0%	0,1%
Paris	0,0%	0,0%
Grand Paris / Ile-de-France	7,8%	0,0%
Régions et international	2,2%	0,1%
TOTAL GROUPE	6,7%	7,0%

Ratios de coûts EPRA

En M€	31/12/2016	poids	31/12/2015	poids
Inclus :				
(i1) Frais généraux	-31,5	-18%	-21,5	-16%
(i2) Charges sur immeubles	-8,7	-5%	-12,3	-9%
(ii) Charges locatives nettes des honoraires	-		-	
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles / estimées	-		-	
(iv) Autres produits nets des refacturations couvrant les frais généraux	-		-	
(v) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés mises en équivalence	-0,2	0%	-0,1	0%
Exclus (si inclus ci-dessus) :				
(vi) Amortissements des immeubles de placement	-		-	
(vii) Charges du foncier	-		-	
(viii) Charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-		-	
Coûts EPRA (y compris coûts de vacance) (A)	-40,4	-23%	-33,9	-25%
(ix) Moins : Charges de vacance (charges locatives non récupérées)	0,9	1%	0,8	1%
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	-39,6	-22%	-33,2	-25%
(x) Revenus locatifs moins charges du foncier	175,6		132,4	
(xi) Moins : charges locatives refacturées comprises dans les loyers	-		-	
(xii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des sociétés mises en équivalence	1,7		1,3	
Revenus locatifs (C)	177,3		133,7	
Ratio de coûts EPRA (y compris coûts de vacance) (A/C)	22,8%		25,4%	
Ratio de coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B/C)	22,3%		24,8%	

Le ratio de coûts EPRA est calculé sur l'ensemble du périmètre de location simple.

Les frais activés liés aux acquisitions ne sont pas présentés dans le ratio de coûts EPRA.

A propos d'Eurosic

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère un patrimoine évalué à près de 7,7 milliards d'euros à fin décembre 2016, 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