

EUROSIC

2017

RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL



Table des matières

1.	L'ACTIVITE DU GROUPE EUROSIC AU COURS DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2017.....	4
1.1.	PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017.....	4
1.2.	ACTIVITE PAR POLE.....	4
1.2.1.	Pôle Bureaux.....	4
1.2.2.	Pôle Diversification.....	8
1.2.3.	Activité de crédit-bail.....	12
1.3.	PROJETS EN DEVELOPPEMENT.....	14
1.4.	RESULTATS CONSOLIDES DU 1 ^{ER} SEMESTRE 2017.....	16
1.4.1.	Principes comptables et périmètre de consolidation.....	16
1.4.2.	Compte de résultat consolidé.....	16
1.4.3.	Cash-flow courant.....	18
1.5.	RESSOURCES FINANCIERES.....	19
1.5.1.	Ressources financières.....	19
1.6.	PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE AU 30 JUIN 2017.....	22
1.6.1.	Patrimoine du Groupe.....	22
1.6.2.	Actif net réévalué.....	23
1.7.	INDICATEURS EPRA.....	25
1.8.	ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	28
1.9.	ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES.....	28
2.	COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2017.....	29
2.1.	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	29
2.1.1.	Bilan.....	29
2.1.2.	État du résultat global consolidé.....	31
2.1.3.	Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	32
2.1.4.	Tableau de flux consolidé.....	33
2.2.	NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	34
2.2.1.	Description de la société.....	34
2.2.2.	Faits significatifs de la période.....	34
2.2.3.	Événements postérieurs à la date de clôture.....	34
2.2.4.	Principes généraux de consolidation.....	35
2.2.5.	Notes sur les comptes de bilan.....	40
2.2.6.	Notes sur le compte de résultat consolidé.....	46
2.2.7.	Instruments financiers et exposition aux risques.....	50
2.2.8.	Transactions avec les parties liées.....	52
2.2.9.	Engagements donnés et reçus.....	53

3.	GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL.....	55
3.1.	COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION	55
3.1.1	Adoption d'une nouvelle gouvernance.....	55
3.1.2	Composition de la Direction Générale au 30 juin 2017.....	55
3.1.3	Composition du Conseil d'administration au 30 juin 2017.....	55
3.1.4	Composition des Comités du Conseil d'administration au 30 juin 2017.....	56
3.1.5	Jetons de présence	56
3.2.	CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT	57
3.2.1.	Répartition du capital social.....	57
3.3.	ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 30 JUIN 2017.....	58
4.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES.....	59
4.1.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	59

ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés présentés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en page 4 présente un tableau fidèle des informations mentionnées à l'article 222-6 du règlement général de l'AMF, à savoir les événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Le 14 août 2017

M. Yan Perchet
Directeur Général

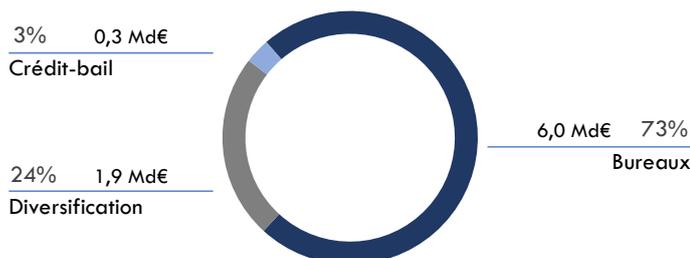
1. L'ACTIVITE DU GROUPE EUROSIC AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2017

1.1. PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017

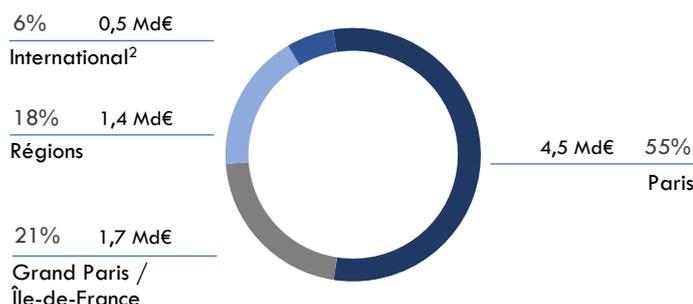
Compte-tenu des évolutions de périmètre et de la progression de la valeur de marché des actifs du groupe, la valeur de marché du patrimoine sous gestion s'établit à 8,1Mds d'euros droits inclus au 30 juin 2017.

Il se répartit de la manière suivante :

Répartition du patrimoine par secteur d'activité¹



Répartition du patrimoine par zone géographique¹



1.2. ACTIVITE PAR POLE

1.2.1. Pôle Bureaux

POINT SUR LA CONJONCTURE ECONOMIQUE ET IMMOBILIERE³

L'activité locative sur le marché de l'immobilier de bureaux en France a conservé une dynamique positive sur le premier semestre 2017 avec 1,2 million de m² de demande placée (vs. 1,1 million de m² sur la même période en 2016).

Si le nombre de transactions est resté stable sur le marché francilien par rapport au premier semestre 2016, la demande reste contrastée selon (i) la taille des surfaces louées, avec une augmentation de la demande pour les bureaux de taille intermédiaire (entre 1 000 et 5 000 m²) de +37% par rapport à la même période en 2016 et une diminution du nombre de transactions sur les surfaces supérieures à 5 000 m², et (ii) l'implémentation géographique, avec une forte augmentation des surfaces louées sur les marchés du croissant ouest (+50% sur un an avec 309 700 m²) et de la première couronne (+95% sur un an avec 165 000 m²), et une diminution sur les marchés de paris intra-muros (-7% sur un an) et de la défense (avec 76 000 m² de demandes placées sur le 1^{er} semestre).

Le début de l'année 2017 montre également de belles performances locatives dans les grandes métropoles où opèrent le Groupe dont à Lille (+25% sur le 1^{er} semestre 2017 vs. la même période en 2016), Toulouse (+19% sur le 1^{er} trimestre 2017) ou encore Lyon où la surface placée de 52 000m² sur le 1^{er} trimestre 2017, en recul par rapport à l'an passé, reste à un niveau supérieur à la moyenne observée depuis

¹ Valeur du patrimoine sous gestion = valeur des actifs et activités (à 100% y compris mises en équivalence et droits inclus) gérés par le Groupe Eurosic au 30 juin 2017

² Espagne, Italie, Allemagne et Suisse

³ Source : CBRE, Catella, JLL

2010.

L'offre immédiate continue de décroître du fait de cette forte activité locative, notamment dans Paris intra-muros où le taux de vacance reste à 3,1%. Cette tendance baissière est également observée à la Défense et dans le Croissant ouest (avec respectivement -5% et -4% du taux de vacance sur un an).

Dans ce marché locatif porteur, la progression des valeurs locatives observée en 2016 se confirme, avec une moyenne de € 690/m²/an relevée à Paris QCA dans les prises à bail de surfaces de classe A au 1^{er} trimestre 2017 (+11% en un an) et entre 170 et 270 €/m²/an dans les grandes métropoles telles que Toulouse et Lyon.

L'offre future certaine poursuit également une légère remontée avec 1,9 million de m² attendus, dont 1,3 million de m² pour des bureaux d'une surface supérieure à 5 000 m², et 9 nouvelles opérations « en blanc » annoncées au cours du 1^{er} trimestre 2017.

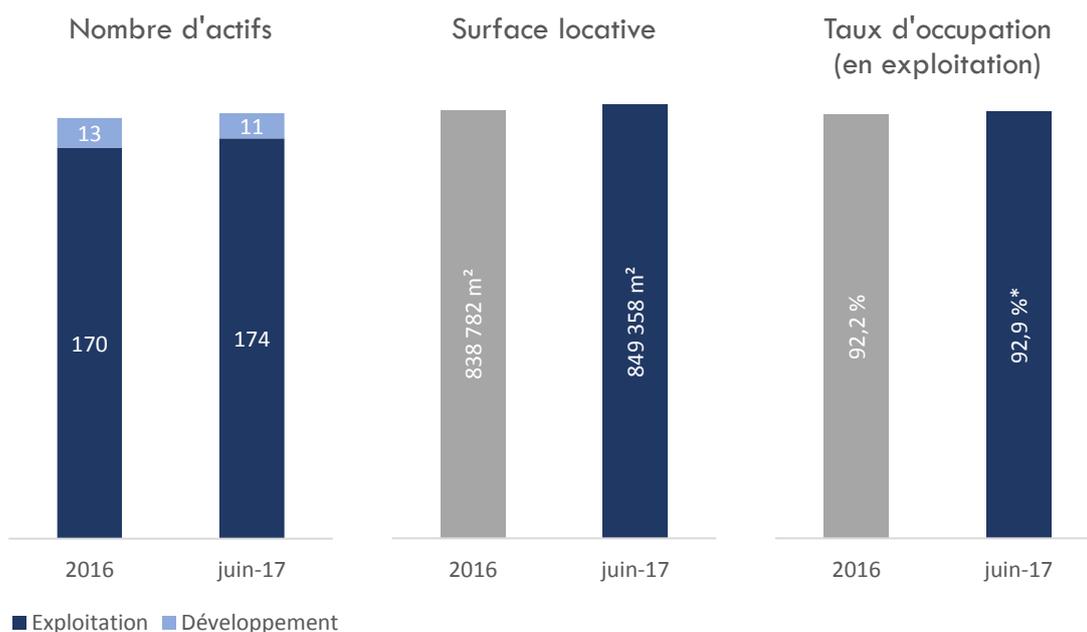
Suite à une année 2016 exceptionnelle avec près de 26 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement de bureau est resté dynamique début 2017 avec 3,1 milliards d'euros d'opérations enregistrées sur le 1^{er} trimestre 2017 (stable sur un an) dont 2,2 milliards d'euros en Ile-de-France. Dans ce contexte de demande soutenue et ciblée, les investisseurs continuent à avoir des difficultés à réallouer leurs fonds et à faire face à des niveaux de rendement de plus en plus faibles, et augmentent leur appétit pour le risque (50% des transactions supérieures à 50 millions d'euros dites « *value-added* »).

CARACTERISTIQUES DU POLE 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.

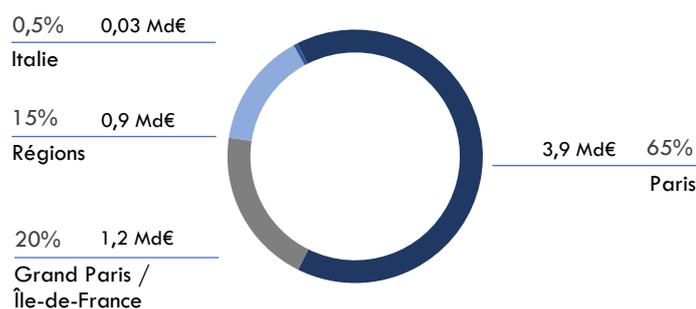
CARACTERISTIQUES DU POLE BUREAUX AU 30 JUIN 2017

Chiffres-clés des bureaux

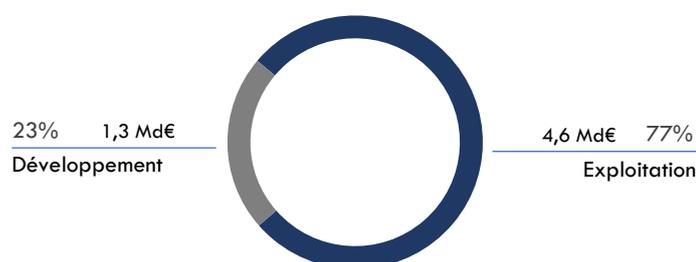


* Taux de vacance de 7,1% dont 0,3% de vacance stratégique (vacance souhaitée par le Groupe en vue de réaliser un programme de redéveloppement ou d'une cession).

Répartition par zone géographique des bureaux⁴



Répartition des actifs de bureaux entre exploitation et développement⁴



ÉVÉNEMENTS MAJEURS DU POLE BUREAUX AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2017

ACQUISITIONS, CESSIONS ET LIVRAISONS

Au cours du premier semestre 2017, le Groupe Eurosic a fait l'acquisition de 11 actifs de bureaux pour un montant total de 108 M€ (droits et frais inclus) correspondant à une surface locative de près de 54 000 m² situés principalement dans des grandes métropoles régionales françaises.

Le Groupe a continué sa politique de gestion proactive de son portefeuille en cédant 6 actifs d'une surface totale de plus de 41 000 m² pour un montant total d'environ 270 M€ :

- Coruscant (Saint Denis, Grand Paris) d'une superficie locative de 14 777 m²,
- Faubourg Saint Martin (Paris 10^{ème}) d'une superficie locative de 8 785 m²,
- Courcelles (Paris 17^{ème}) d'une superficie locative de 4 838 m²,
- Reculettes (Paris 13^{ème}) d'une superficie locative de 2 542 m²,
- Virtuel (Noisiel, Grand Paris) d'une superficie locative de 9 330 m²,
- Lot sur Neuilly Pont (Neuilly, Grand Paris) d'une superficie locative de 970 m².

Deux opérations de développement de bureaux ont été livrées au cours du premier semestre 2017 : City'Zen à Lille (4 513 m²) et le 14 Londres à Paris 9^{ème} (5 537 m²).

ACTIVITE LOCATIVE

En dépit d'un calendrier macro-économique et politique chargé, l'activité locative du Groupe Eurosic est restée soutenue avec près de 41 000 m² de surfaces louées ou relouées au cours du premier semestre 2017 dont notamment :

- 6 700 m² sur le Campus Saint Christophe (Cergy, Grand Paris),
- 2 500 m² sur Longchamps (Marseille),
- 2 400 m² sur Terralra (Lyon),
- 2 100 m² sur Ecully (Lyon),

Et des immeubles désormais intégralement loués dont :

- Orvault (Nantes) avec 5 700 m² loués sur la période,
- Murano (Lyon) avec 2 500 m² loués,
- Naples (Paris 8^{ème}) avec 2 300 m² loués,

⁴ Valeur du patrimoine sous gestion = valeur des actifs et activités (à 100% et droits inclus) gérés par le Groupe Eurosic au 30 juin 2017

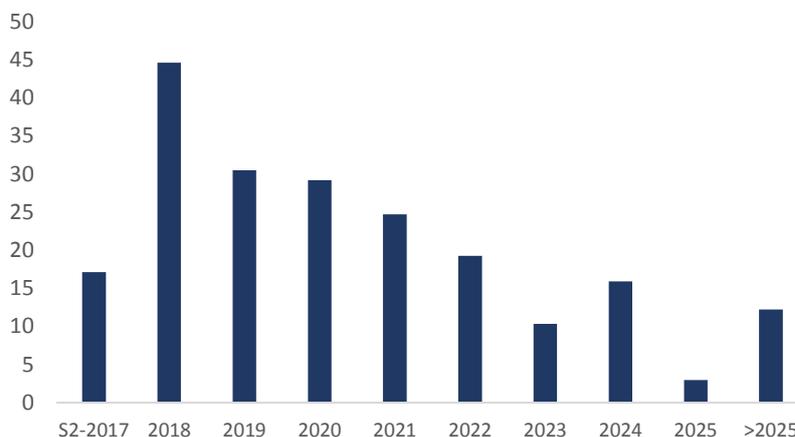
- Dunkerque (Paris 9ème), immeuble qui bénéficie d'une restructuration, avec 1 600 m² loués,
- Euler (Paris 8ème) avec 1 000 m² loués.

La maturité moyenne des baux sur les actifs de bureaux en exploitation ressort à 3,5 ans au 30 juin 2017, stable par rapport à fin 2016.

Le profil d'échéancier des baux du pôle Bureaux au 30 juin 2017 est le suivant :

Echéancier des loyers des bureaux en exploitation

(en M€) (fin de la période ferme)



Le portefeuille de bureaux en exploitation présente une vacance financière de 7,1% au 30 juin 2017 contre 7,8% à fin 2016, correspondant à une valeur locative annuelle de marché de 14,7 M€. Cette vacance est toujours principalement concentrée sur le Campus Saint-Christophe à Cergy-Pontoise et sur certains immeubles de bureaux en régions.

Résultats du pôle 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 (notamment avec l'acquisition de Foncière de Paris en 2016).

1.2.2. Pôle Diversification

POINT SUR LA CONJONCTURE ECONOMIQUE ET LE MARCHÉ

Les actifs de diversification suscitent un intérêt croissant porté notamment par :

- des fondamentaux solides, notamment pour le secteur de la santé, soutenus par le vieillissement de la population, des réglementations très protectrices dans certains pays (par exemple en Italie et en France), l'émergence de leaders de marché atteignant une taille critique dans des marchés parfois encore fragmentés et en pleine consolidation ;
- une conjoncture positive pour le secteur de l'hôtellerie de loisirs avec le report vers le sud de l'Europe d'une partie des flux d'une clientèle habituellement orientée vers l'Afrique du Nord et le Moyen-Orient ;
- la recherche par des investisseurs disposant d'importantes liquidités d'investissements alternatifs offrant un rendement supérieur à celui d'autres actifs immobiliers, des revenus long terme sécurisés et un niveau de risque raisonnable.

L'appétit pour les secteurs du loisir et de la santé se traduit par l'arrivée de nouveaux acteurs et une compression des taux de capitalisation sur ces actifs.

CARACTERISTIQUES DU POLE DIVERSIFICATION

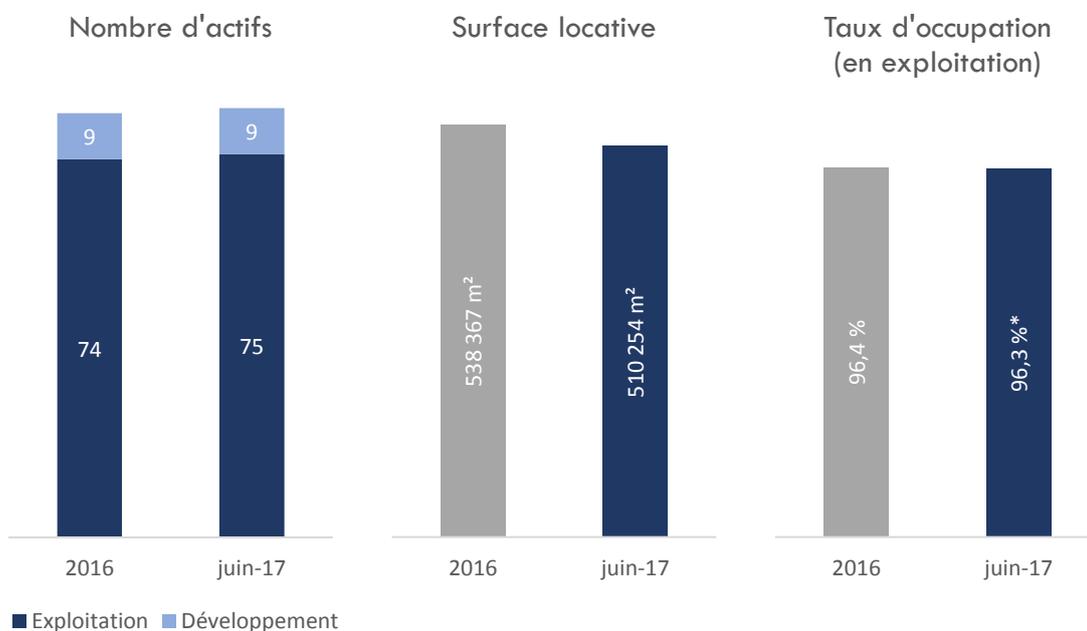
Le pôle Diversification d'Eurosic est constitué d'un portefeuille de 1,9 Md€ et regroupe :

- 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 (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 loisir 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 (cf. partie 1.3).

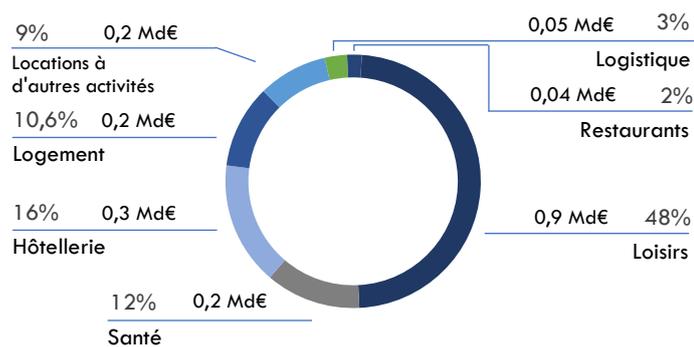
CARACTERISTIQUES DU POLE DIVERSIFICATION AU 30 JUIN 2017

Chiffres-clés de la diversification

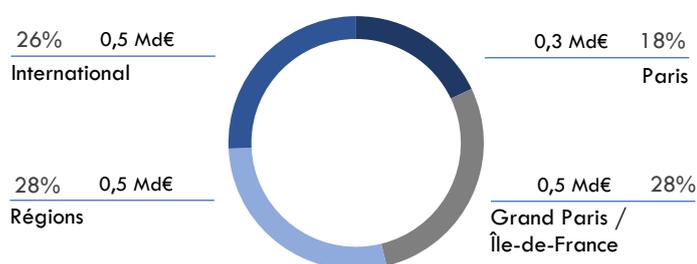


*Taux de vacance de 3,7% dont 0,7% de vacance stratégique (vacance souhaitée par le Groupe en vue de réaliser un programme de redéveloppement ou d'une cession).

Répartition par typologie des actifs de diversification⁵



Répartition par zone géographique des actifs de diversification⁵



Répartition des actifs en diversification entre exploitation et développement⁵



⁵ Valeur du patrimoine sous gestion = valeur des actifs et activités (à 100% et droits inclus) gérés par le Groupe Eurosic au 30 juin 2017

ÉVÉNEMENTS MAJEURS DU POLE DIVERSIFICATION AU COURS DU 1^{ER} SEMESTRE 2017

ACQUISITIONS/CESSIONS

Au cours du 1^{er} semestre 2017, le pôle diversification du groupe Eurosic a acquis des actifs ou s'est engagé sur des projets d'investissements pour un montant cumulé de plus de 250 M€ avec:

Eurosic Lagune :

- en février 2017, l'acquisition d'un portefeuille de 16 maisons de retraite en Espagne disposant de 2 341 lits avec des baux d'une durée ferme moyenne de 26 ans,
- en avril 2017, la signature d'un projet de développement portant sur un portefeuille de 8 maisons de retraite au nord de l'Italie disposant de 1 060 lits et dont les livraisons s'échelonnent entre 2018 et 2021. La durée moyenne des baux à compter de la livraison s'établit à près de 18 ans.

Eurosic Investment Spain:

Acquisitions pour près de 36 M€ d'actifs en Espagne dont 4 hôtels/résidences de vacances (île de Majorque et Gérone) représentant près de 460 chambres.

Enfin, des cessions ont été réalisées dont :

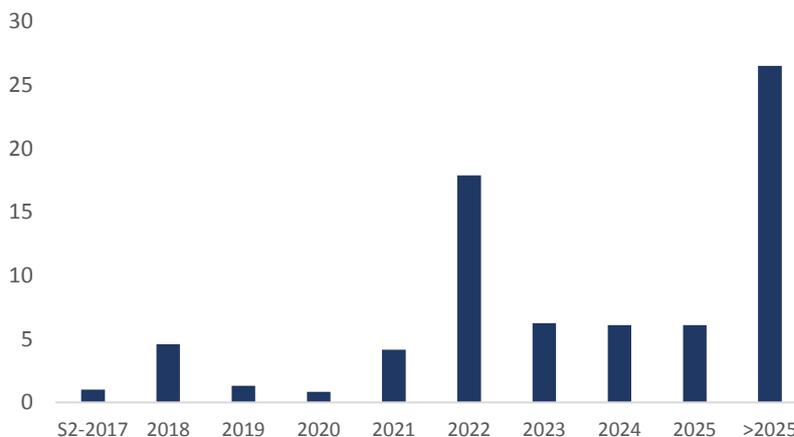
- 37 logements du portefeuille EDF (détenu au travers des filiales SAS Eurosic Garden et SAS C27 d'Eurosic Lagune) au 1^{er} semestre 2017 pour un montant de 8 M€.
- L'Hippopotamus Lorient (Lanester, Régions) d'une superficie locative de 700 m²

ACTIVITE LOCATIVE

La maturité ferme moyenne des baux du pôle Diversification d'établit à 8,7 ans et présente le profil suivant :

Echéancier des loyers des actifs de diversification

(en M€) (fin de la période ferme)



Le portefeuille du pôle Diversification présente au 30 juin 2017 une vacance financière de 3,7% (par rapport à 3,6% à fin 2016) dont 0,7% de vacance stratégique⁽²⁾, représentant une valeur locative de marché de 2,3 M€.

(2) Vacance souhaitée par le Groupe en vue de réaliser un programme de redéveloppement ou une cession.

Résultats du pôle 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€ 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.

Résultat de l'activité hôtelière

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	-

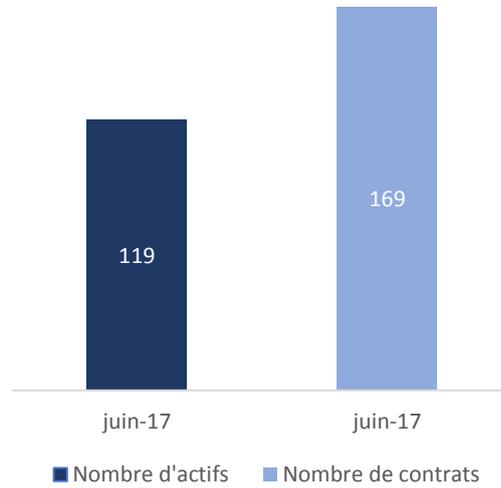
Le résultat opérationnel courant de l'activité hôtelière s'établit à 0,8 M€ pour le 1^{er} semestre 2017.

1.2.3. Activité de crédit-bail

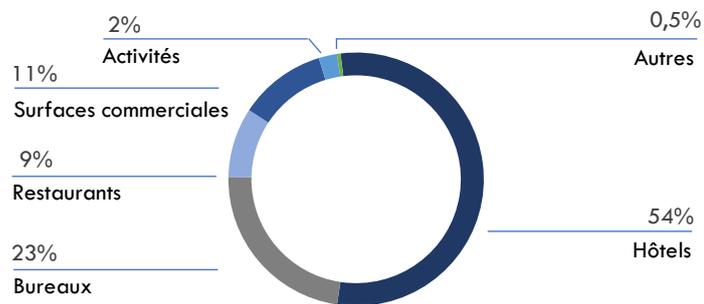
Le Groupe Eurosic gère un portefeuille de crédit-bail en extinction d'une valeur globale de 0,3 Md€ au 30 juin 2017.

CARACTERISTIQUES DU PORTEFEUILLE DE CREDIT-BAIL AU 30 JUIN 2017

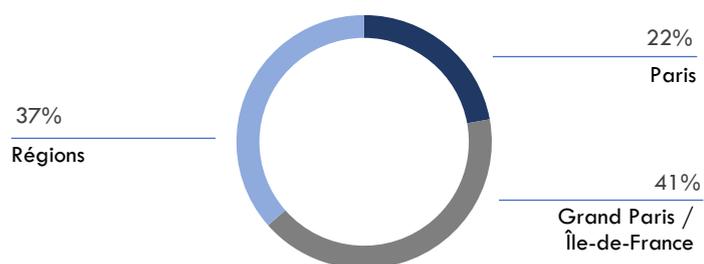
Chiffres-clés de l'activité de crédit-bail



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 d'une levée d'option 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	-

1.3. PROJETS EN DEVELOPPEMENT

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 LIVREES		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 Equipements (Val d'Europe)	Loisirs	23 000 m ²	T3 2017	21,4%

Opérations en développement	Typologie	Surface	Date de livraison estimée	% d'intérêt au 30 juin 2017
Villages Nature Hébergements (Val d'Europe)	Loisirs	18 570 m ²	T3 2017	50,0%
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.

1.4. RESULTATS CONSOLIDES DU 1^{ER} SEMESTRE 2017

1.4.1. Principes comptables et périmètre de consolidation

Le groupe Eurosic applique pour ses comptes consolidés du 30 juin 2017 le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) publié par l'IASB (International Accounting Standards Board), tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Depuis le 31 décembre 2016, les principes comptables appliqués par le Groupe n'ont pas connu d'évolution significative.

Outre la société mère, le périmètre de consolidation du groupe comprend 95 sociétés au 30 juin 2017 (contre 84 au 31 décembre 2016), dont 86 sociétés consolidées par intégration globale et 9 sociétés mises en équivalence.

Une description plus détaillée du périmètre de consolidation figure en partie 2.

1.4.2. Compte de résultat consolidé

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	-26 985	-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	411 273	171 488	140%

Compte de résultat consolidé détaillé En K€	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Charges d'impôts	-3 048	-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	408 225	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 OPERATIONS 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 %

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

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

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT SUR L'ACTIVITE HOTELIERE

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

CHARGES GENERALES 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.

RESULTAT OPERATIONNEL 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%.

RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit à 408,1 M€, en augmentation de 102% 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€.

COUT 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.

RESULTAT 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.

1.4.3. 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, auquel 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%.

1.5. RESSOURCES FINANCIERES

1.5.1. 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).

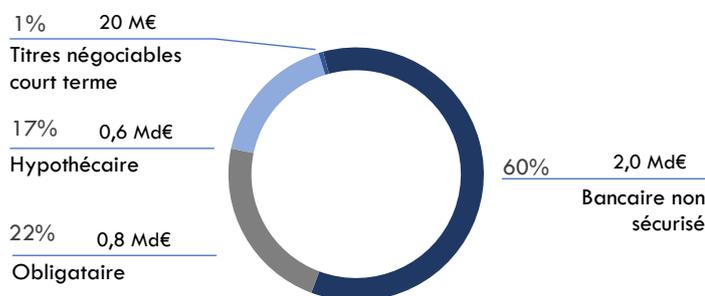
STRUCTURE DE L'ENDETTLEMENT AU 30 JUIN 2017

Le Groupe a mis en place au cours du 1^{er} semestre 2017 de nouvelles dettes bancaires pour un montant total de près de 450 M€ dont :

- des financements *corporate* sur Eurosic pour un montant total de 280 M€ ;
- des financements *corporate* sur la société Eurosic Lagune pour un montant total de 125 M€ ;
- un prêt hypothécaire dans le cadre du projet de développement 14 rue de Londres pour un encours de 35 M€ (dette non consolidée).

La dette financière brute consolidée du Groupe Eurosic s'élève ainsi à 3 412 M€ en légère augmentation par rapport à fin 2016 (3 329 M€ au 31 décembre 2016).

Répartition de la dette financière par typologie



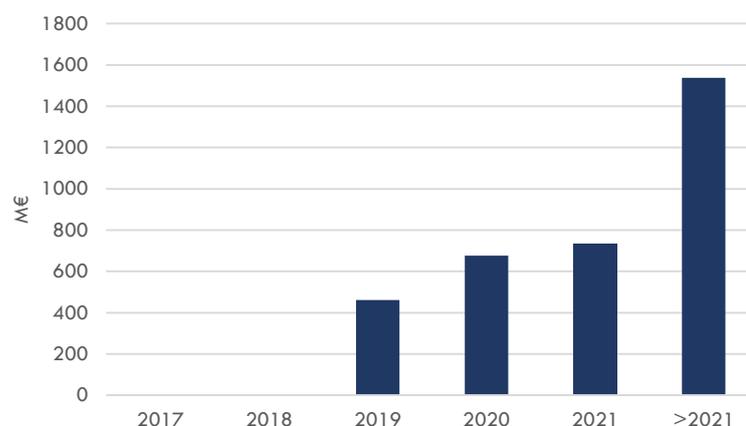
La part de l'endettement hypothécaire est limitée à 17% (soit moins de 10% rapporté à la valeur totale du patrimoine), l'essentiel de la dette étant constituée de dettes non sécurisées.

ÉCHEANCIER DE LA DETTE

La maturité moyenne de la dette du Groupe Eurosic ressort à 5,2 années au 30 juin 2017 (après prise en compte des lignes de crédit confirmées non utilisées).

Le graphique ci-dessous présente l'échéancier de la dette d'Eurosic au 30 juin 2017 (après affectation des lignes de crédit non utilisées) :

Maturité de la dette (1)



(1) Après affectation des lignes de crédit disponibles.

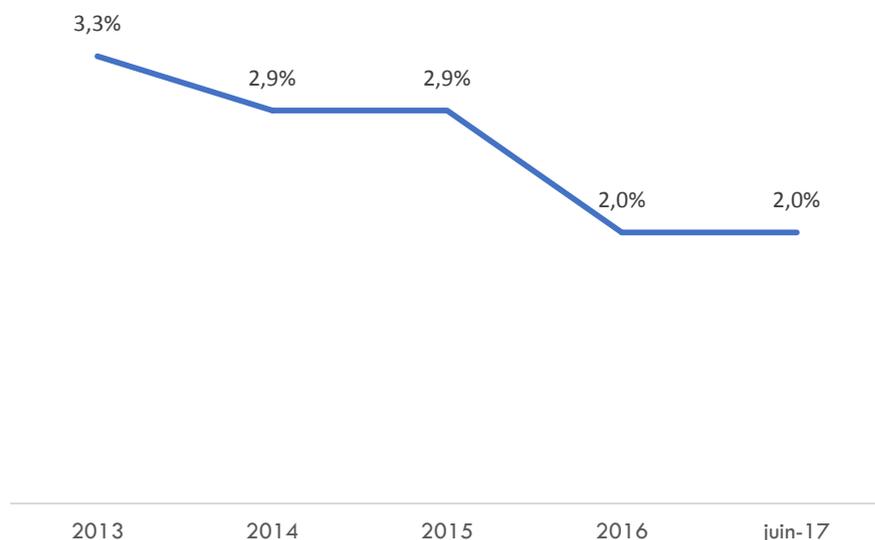
LIQUIDITE

Au 30 juin 2017, le Groupe dispose de 428 M€ de ligne de crédit confirmées non utilisées et de 117 M€ de trésorerie, permettant au Groupe de couvrir ses échéances de dettes sur les deux prochaines années.

COUT 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 stable par rapport à fin 2016 à 2,0%, du fait de la mise en place de nouvelles dettes avec des maturités plus longues et dans un environnement de marché favorable, tout en conservant une politique de gestion active et conservatrice de couverture de son risque de taux.

Evolution du coût moyen de la dette (spot)



GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET

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 trois prochaines années.

Au cours du premier semestre 2017, le Groupe a profité de fenêtres de marché favorables afin de mettre en place des dettes à taux fixes pour un montant total de 175 M€.

RATIOS FINANCIERS

	30/06/2017	31/12/2016
LTV	45,4%	47,0%
ICR	5,5x	5,5x
<i>LTV (Loan-to-value) = dette nette consolidée du Groupe / valeur des actifs consolidés droit inclus.</i> <i>ICR (Interest Coverage Ratio) = EBITDA consolidé / résultat financier consolidé.</i>		

1.6. PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE AU 30 JUIN 2017

1.6.1. Patrimoine du Groupe

PROCESSUS D'EXPERTISE

Le patrimoine du Groupe Eurosic fait l'objet d'expertises à chaque arrêté comptable, soit deux fois par an au 30 juin et au 31 décembre par des experts indépendants reconnus.

Eurosic ne procède pas à des évaluations en interne de ses actifs et les valeurs de marché retenues sont exclusivement celles définies par les experts à l'exception :

- des acquisitions réalisées au cours du dernier trimestre pour lesquelles les valeurs d'acquisition sont retenues ;
- les projets en développement dont le coût de revient est pris en compte jusqu'à ce qu'une juste valeur puisse être déterminée de manière fiable par des experts indépendants. Au 30 juin 2017, seul le projet N2 (Paris 17^e) rentre dans cette catégorie.

Au 30 juin 2017, plus de 98% du patrimoine (en valeur) a fait l'objet d'une expertise.

Le principe appliqué par le Groupe est une rotation d'expert pour chaque actif tous les quatre ans. Au 30 juin 2017, 8 cabinets d'expertises ont évalué le portefeuille du Groupe : Avalon, BNPP, Catella, CBRE, Christie, Cushman&Wakefield, Euroflemming et Quadral.

Les honoraires d'experts immobiliers sont fixés sous forme d'un forfait par actif en amont des campagnes d'évaluation et ne sont pas fonction de la valeur des actifs évalués.

Les méthodes d'évaluation utilisées par ces experts respectent les règles et standards internationaux tels que définis par la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) et les EVS (*European Valuation Standards*) de TEGoVA (*European Group of Valuers' Associations*).

Le Groupe Eurosic fournit aux experts l'ensemble des informations nécessaires à leurs travaux (entre autres, titres de propriété, plans, états locatifs, baux, budgets, documents techniques) Les hypothèses de marché sont définies et retenues par les experts eux-mêmes. Les méthodes utilisées pour la valorisation reposent sur deux approches principales dont (i) la méthode par capitalisation des revenus et (ii) la méthode par actualisation des cash-flows (« DCF »). La valeur finalement retenue reste à la main des experts qui recourent avec le taux de rendement initial, les valeurs au mètre carré et les valeurs constatées sur des transactions de marché.

Patrimoine sous gestion droits inclus	30/06/2017		31/12/2016		Variation (en %)	Variation à périmètre constant
	M€	%	M€	%		
Bureaux	5 957	73%	5652	74%	5%	7%
Paris	3 862	47%	3730	49%	4%	6%
Grand Paris/Île-de-France	1 191	15%	1202	16%	-1%	8%
Régions et international	904	11%	720	9%	26%	9%
Diversification	1 912	24%	1709	22%	12%	1%
Loisirs et Santé	1 149	14%	961	13%	20%	1%
Hôtels	267	3%	262	3%	0%	2%
Autres	496	6%	486	6%	3%	1%
Autres activités	257	3%	309	4%	-16%	-3%
TOTAL GROUPE	8 126	100%	7669	100%	6%	5%

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Le patrimoine sous gestion du Groupe Eurosic ressort à 8 126 M€ droits inclus au 30 juin 2017, en hausse de 457 M€ depuis le 31 décembre 2016, dont 382 M€ de variation de juste valeur.

Le taux de rendement moyen des actifs pour les surfaces louées ressort à 4,6% pour les bureaux et 5,1% pour les actifs du pôle Diversification (contre respectivement 4,8% et 5,2% en 2016).

Patrimoine sous gestion – droits inclus	Valeur 2017	Rendement actifs en exploitation 2017 *	Valeur 2016	Rendement actifs en exploitation 2016 *
	M€	%	M€	%
Bureaux	5 957	4,6%	5 652	4,8%
Paris	3 862	3,9%	3 730	4,2%
Grand Paris/Île-de-France	1 191	5,6%	1 202	5,7%
Régions et international	904	5,3%	720	5,7%
Diversification	1 912	5,1%	1 709	5,2%
Loisirs et Santé	1 149	6,1%	961	6,3%
Hôtels	267	2,4%	262	2,5%
Autres	496	5,6%	486	5,5%
Autres activités	257	N/A	309	N/A
TOTAL GROUPE	8 126	4,7%	7 669	4,9%

* Rendement = loyer annualisé actuel (incluant la vacance)/valeur d'expertise droits inclus.

Le Groupe applique la norme IFRS 13 « Évaluation 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 au regard de la norme IFRS 13, 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.

1.6.2. 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 mise en 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 ;
- de l'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 à 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	

1.7.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%	

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 :

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Patrimoine hors droits en quote-part (hors crédit-bail)	6 284,4	2 551,7
Retraitement des actifs en développement	-1 254,8	-542,4
Droits	313,3	143,4
Patrimoine en exploitation droits inclus quote-part (a)	5 342,8	2 152,8
Revenus bruts annualisés	252,3	129,0
Charges immobilières non récupérables	-31,6	-9,2
Revenus net annualisés (b)	220,7	119,8
Aménagements de loyers ou autres réductions de loyers	25,3	7,3
Revenus locatifs net annualisés « topped-up » (c)	246,0	127,1
RENDEMENT INITIAL NET EPRA (B/A)	4,1%	5,6%
RENDEMENT INITIAL NET « TOPPED-UP » EPRA (C/A)	4,6%	5,9%
<p>(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.</p> <p>(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.</p>		

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 :

	30/06/2017	31/12/2016
Bureaux	6,5%	9,1%
Paris	2,4%	4,7%
Grand Paris/Île-de-France	11,3%	15,8%
Régions et international	14,1%	1,5%
Diversification	3,7%	0,1%
Paris	0,0%	0,0%
Grand Paris/Île-de-France	10,0%	0,0%
Régions et international	1,2%	0,1%
TOTAL GROUPE	6,5%	7,0%

RATIOS DE COÛTS EPRA

En M€	30/06/2017	Poids	30/06/2016	Poids
Inclus :				
(i1) Frais généraux	-22,5	-13%	-13,2	-17%
(i2) Charges sur immeubles	-13,0	-10%	-6,1	-8%
(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	-0,3	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)	-35,7	-23%	-19,3	-25%
(ix) Moins : Charges de vacance (charges locatives non récupérées)	1,1	1%	0,8	1%
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	-34,6	-22%	-18,5	-24%
(x) Revenus locatifs moins charges du foncier	132,3		76,4	
(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	0,8		0,5	
Revenus locatifs (C)	133,2		76,9	
RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE) (A/C)	26,8%		25,2%	
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)	26,0%		24,1%	

Le ratio de coûts EPRA est calculé sur l'ensemble du périmètre de location simple et retraité de l'effet IFRIC 21.

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

1.8.ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Eurosic a procédé à l'acquisition des murs d'un actif de tourisme en Espagne situé à Barcelone. Cet actif a été acquis au travers de sa filiale Eurosic Investment Spain Socimi et sera opéré par Pierre & Vacances dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.

1.9.ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES

Au travers de l'acquisition de Foncière de Paris, le Groupe Eurosic a changé de dimension, et ancré son positionnement sur le marché du bureau francilien, qui représente 85% du patrimoine au 30 juin 2017.

Dans un marché immobilier caractérisé par la liquidité et son attrait pour les investisseurs long terme, Eurosic entend poursuivre sa stratégie de rotation d'actifs, en privilégiant l'acquisition d'opérations de développement, créatrices de valeur à long terme, l'investissement dans les bureaux en régions et dans les secteurs de la santé et du loisir au travers du véhicule Eurosic Lagune, afin de rééquilibrer son portefeuille.

Fort d'un portefeuille existant de projets en développement supérieur à 2 Md€, le Groupe Eurosic dispose d'un réservoir de création de valeur significatif, qui se traduira par une croissance de ses résultats à moyen terme, en particulier à compter de 2018, année de livraison des principaux projets du Groupe.

La mise en œuvre de cette stratégie interviendra dans le cadre d'un objectif de levier financier du Groupe d'environ 45%.

2. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2017

2.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDES

2.1.1. Bilan

ACTIF

En K€	Notes (2.2.)	30/06/2017	31/12/2016
Immeubles de placement	5.1.1	6 000 590	5 540 525
Immobilisations d'exploitation hôtelière	5.1.1	178 577	184 022
Créances financières sur crédit-bail	5.1.1	231 618	273 034
Investissement dans les sociétés mises en équivalence	5.1.2	209 532	205 205
Écart d'acquisition	5.1.3	100 039	89 854
Autres immobilisations corporelles	5.1.4	3 767	4 281
Immobilisations incorporelles	5.1.4	346	326
Instruments financiers dérivés	5.5.2	27 638	26 692
Impôts différés actifs	5.1.5	8 283	10 407
Autres actifs non courants	5.1.6	13 383	5 127
Total actifs non courants		6 773 772	6 339 473
Stocks	5.2.1	132 219	140 677
Créances clients et autres créances	5.2	66 754	68 175
Créances clients sur crédit-bail	5.2	1 220	1 420
Créances d'impôt sur les sociétés	5.2	4 426	1 224
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.2	117 089	81 125
Actifs destinés à être cédés	5.1.1	67 294	121 468
Total actifs courants		389 001	414 090
TOTAL ACTIF		7 162 773	6 753 563

PASSIF

En K€	Notes (2.2.)	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 ⁽¹⁾		633 343	633 342
Réserves consolidées		455 621	93 687
Résultat net consolidé part Groupe		388 341	388 077
Capitaux propres consolidés part Groupe	5.3	3 063 420	2 809 866
Participations ne donnant pas le contrôle	5.4	305 436	292 564
Total capitaux propres		3 368 855	3 102 430
Provision pour risques et charges		-	-
Dettes bancaires et obligataires	5.5.1	2 773 037	3 030 701
Autres dettes financières	5.5.3	108 938	110 851
Instruments financiers dérivés	5.5.2	36 339	47 663
Impôts différés passifs		3	1 736
Passifs non courants		2 918 317	3 190 950
Provision pour risques et charges	5.6	4 930	6 387
Dettes bancaires et obligataires	5.6	663 422	296 742
Autres dettes financières	5.6	53 247	34 545
Dettes fournisseurs	5.6	20 114	21 817
Autres dettes courantes	5.6	129 942	98 882
Passifs destinés à être cédés	5.6	3 946	1 809
Passifs courants		875 600	460 183
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		7 162 773	6 753 563
<i>(1) Obligations Subordonnées Remboursables en Actions.</i>			

2.1.2. État du résultat global consolidé

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En K€	Notes (2.2.)	30/06/2017	30/06/2016
Loyers IFRS	6.1	132 335	71 645
Autres prestations et honoraires	6.1	5 976	4 710
Charges locatives et taxes non récupérées	6.1	(17 346)	(6 068)
Revenus nets sur opérations de location simple (hors frais de structure)		120 965	70 287
Redevances financières et autres produits sur opération de crédit-bail	6.1	6 951	-
Charges d'exploitation	6.1	(95)	-
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail (hors frais de structure)		6 856	-
Produits d'exploitation hôtelière	6.1	18 212	-
Charges d'exploitation hôtelière	6.1	(15 729)	-
Dotations aux amortissements de l'activité hôtelière	6.1	(1 668)	-
Résultat opérationnel courant sur l'activité hôtelière (hors frais de structure)		815	-
Marge Immobilière	6.2	2 455	854
Charges générales d'exploitation	6.3	(22 463)	(12 973)
Autres amortissements et dépréciations	6.3	(1 317)	(553)
Résultat opérationnel courant		107 312	57 615
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6.4	297 471	126 961
Résultat de cession des immeubles de placement	6.5	3 347	17 244
Effets du regroupement d'entreprises	6.6	0	0
Résultat opérationnel		408 130	201 820
Produits financiers	6.7	5 167	3 462
Charges financières	6.7	(26 985)	(18 102)
Coût de l'endettement financier net		(21 817)	(14 641)
Autres produits financiers	6.8	140	228
Autres charges financières	6.9	(77)	(35)
Ajustement de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	6.10	12 269	(31 016)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	6.11	12 629	15 132
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		411 273	171 487
Charges d'impôts	6.12	(3 048)	-
RESULTAT NET CONSOLIDE		408 225	171 487

En K€	Notes (2.2.)	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(19 884)	(14 622)
RESULTAT NET CONSOLIDÉ – PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE		388 341	156 865
Résultat de base par action des activités poursuivies		6,00	4,18
Résultat dilué par action des activités poursuivies		5,99	4,17
Nombre moyen d'actions de la période y compris OSRA	4.4	64 732 147	37 507 752
Nombre moyen d'actions dilué	4.4	64 870 587	37 625 582

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net de l'ensemble consolidé	408 225	171 487
Couvertures de flux de trésorerie	-	-
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	-	-
RESULTAT NET GLOBAL DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	408 225	171 487
RESULTAT NET CONSOLIDÉ – PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE	388 341	156 865
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	19 884	14 622

2.1.3. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

En K€	Capital	Prime émission	Autres réserves liées au capital	Titres d'auto-contrôle	OSRA	Autres réserves et résultats nets (ensemble consolidé)	Capitaux propres		
							Part Groupe	Intérêts minoritaires	Totaux
Au 31 décembre 2016	790 486	877 963	26 311	(89 245)	633 343	571 010	2 809 866	292 564	3 102 431
Résultat net						388 341	388 341	19 884	408 226
Résultat Global Total de la Période						388 341	388 341	19 884	408 226
Augmentation de capital							-	22 007	22 007
Actions gratuites						1 084	1 084		1 084
Dividendes distribués		(108 645)					(108 645)	(12 111)	(120 756)
Coupon OSRA						(27 286)	(27 286)		(27 286)
Autres retraitements							60	(739)	(679)
Rachat Minoritaires								(16 168)	(16 168)
AU 30 JUIN 2017	790 486	769 318	26 311	(89 245)	633 343	933 149	3 063 420	305 436	3 368 855

2.1.4. Tableau de flux consolidé

En K€	Notes (2.2.)	30/06/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net de l'ensemble consolidé		408 225	422 128
Quote-part de résultat dans les entreprises associées	6.11	(12 629)	(54 510)
Ajustement de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	6.10	(12 269)	12 172
Variation juste valeur des immeubles de placement	6.4	(297 471)	(267 770)
Dotations nettes amortissements et dépréciations ⁽³⁾		12 654	8 633
Plus ou moins-value de cession ⁽⁴⁾		(5 802)	(15 981)
Autres produits et charges calculées ⁽¹⁾		451	(686)
Coût de l'endettement brut	6.7	27 078	36 636
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	6.7	(5 324)	(8 338)
Flux de trésorerie d'exploitation		114 913	132 283
Variation du besoin en fonds de roulement lié aux activités opérationnelles		21 983	(12 286)
Frais financiers payés		(40 689)	(44 902)
Intérêts financiers perçus		8 641	3 151
Flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles		104 848	78 245
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	5.1.1	(345 078)	(747 521)
Acquisition d'immobilisations financières		(16 168)	(1 465 596)
Cession d'immeubles de placement		283 735	281 712
Variation de stocks		10 913	(140 534)
Dividendes reçus		(120)	24 335
Investissement dans les entreprises associées		8 422	(18 841)
Incidence des variations de périmètre		0	28 263
Flux net de trésorerie provenant des activités d'investissement		(58 296)	(2 038 181)
Augmentation de capital ⁽²⁾		22 007	986 282
Distribution aux actionnaires et porteurs d'OSRA ⁽²⁾		(135 931)	(74 292)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées ⁽²⁾		(12 111)	(2 908)
Émission OSRA		0	331 109
Variation des instruments de couverture de taux		0	(28 606)
Variation des titres d'auto-contrôle		0	(305)
Variation des dépôts de garantie		2 782	3 831
Nouveau financement par crédit-bail		0	42 585
Variation des emprunts	5.5	114 558	609 809

En K€	Notes (2.2.)	30/06/2017	31/12/2016
Autres flux liés aux opérations de financement		(1 895)	(7 888)
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		(10 589)	1 859 616
Variation de trésorerie et équivalents de trésorerie		35 963	(100 319)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		81 125	181 445
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		117 089	81 125

Le Groupe dispose de lignes de crédit non tirées de 428 M€ au 30 juin 2017.

2.2. NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2.2.1. Description de la société

Cotée depuis 1984, Eurosic qui a adopté le statut de SIIC en 2006, a un patrimoine principalement composé de bureaux, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales, ainsi que d'actifs immobiliers de diversification.

Eurosic est cotée en continu sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris, compartiment A.

Le capital social d'Eurosic s'élève à 790 485 264 € divisé en 49 405 329 actions de 16 € de nominal.

Le 26 juillet 2017, le conseil d'administration d'Eurosic a examiné les présents comptes consolidés condensés du 1er semestre 2017.

2.2.2. Faits 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 plus de 250 M€ ;
- Au sein du pôle bureaux, le groupe a fait l'acquisition de 11 actifs pour un montant total de plus 108 M€ (droits et frais inclus) correspondant à une surface locative de près de 54 000 m² situés principalement dans des grandes 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 36 M€ ;
- Enfin, deux opérations de développement de bureaux ont été livrées au cours du premier semestre 2017 : 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€.

2.2.3. Événements postérieurs à la date de clôture

Eurosic a procédé à l'acquisition des murs d'un actif de tourisme en Espagne situé à Barcelone. Cet actif a été acquis au travers de sa filiale Eurosic Investment Spain Socimi et sera opéré par Pierre & Vacances dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.

2.2.4. Principes généraux de consolidation

2.2.4.1. REFERENTIEL

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe Eurosic sont établis conformément aux normes et interprétations applicables au 30 juin 2017 publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) et adoptés par l'Union européenne.

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2017 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2016.

2.2.4.2. JUGEMENTS ET RECOURS A DES ESTIMATIONS

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au Référentiel IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans les états financiers. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus importants en terme de jugement ou de complexité, ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont :

- l'évaluation des immeubles de placement (cf. note 2.2.6.1.1) ;
- l'analyse des partenariats (cf. note 2.2.6.1.2) ;
- l'évaluation des instruments financiers dérivés (cf. note 2.2.6.5.2).

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des conditions de marché existantes au premier semestre 2017. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions notamment lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la Direction exerce son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement) ainsi que pour l'analyse des opérations en partenariat.

2.2.4.3. PERIMETRE ET RETRAITEMENTS DE CONSOLIDATION

2.2.4.3.1. Périmètre de consolidation au 30 juin 2017

Outre Eurosic, société mère du Groupe, le périmètre de consolidation du Groupe comprend 95 sociétés au 30 juin 2017 (contre 84 au 31 décembre 2016), dont 86 sociétés consolidées par intégration globale (IG) et 9 sociétés mises en équivalence (MEE) :

Société	Siège	% d'intérêt	Méthode de consolidation
EUROSIC SA	Paris	Mère	Mère
FAUBOURG SAINT-MARTIN SAS	Paris	100,0%	IG
TOWER SCI	Paris	100,0%	IG
MULTIMÉDIA SCI	Paris	100,0%	IG
FONCIÈRE DU PARC SAS	Paris	100,0%	IG
DELOS SCI	Paris	100,0%	IG
EUROSIC PALMER SAS	Paris	100,0%	IG
DORET ANTARES SCI	Paris	100,0%	IG
EUROSIC GESTION SNC	Paris	100,0%	IG
EULER HERMES REAL ESTATE SPICAV	Paris	19,9%	MEE
PROVENCE LOGEMENTS SNC	Paris	100,0%	IG
PROVENCE BUREAUX SCI	Paris	33,3%	MEE

Société	Siège	% d'intérêt	Méthode de consolidation
BREIZH CHAMPS BLANCS SCI	Paris	60,0%	IG
EUROSIC COTENTIN SCI	Paris	50,1%	IG
NATURE HÉBERGEMENTS 1 SNC	Paris	50,0%	MEE
36 RUE DE NAPLES SCI	Paris	100,0%	IG
VENDÔME CASANOVA SCI	Paris	100,0%	IG
EUROSIC 14 RUE DE LONDRES SCI	Paris	33,3%	MEE
EUROSIC SAINT AUGUSTIN SCI	Paris	33,3%	MEE
EUROSIC MANAGEMENT SPAIN SL	Madrid	100,0%	IG
PARIS INVESTISSEMENTS OPCI	Paris	100,0%	IG
EUROSIC MALAKOFF SAS	Paris	100,0%	IG
EUROSIC COURS MICHELET SCI	Paris	100,0%	IG
EUROSIC BATIGNOLLES SCI	Paris	33,3%	MEE
EUROSIC TOMBE ISSOIRE SCI	Paris	50,1%	IG
EUROSIC TOULOUSE HOLDING SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC BASSO CAMBO SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC BLAGNAC A1 SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC BLAGNAC C1-C2 SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC SOPHIA HOLDING SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC SOPHIA MILLENIUM SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC EMERALD SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC ALBA SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC WENGEN SAS	Paris	61,1%	IG
EUROSIC SERRE CHEVALIER SNC	Paris	61,1%	IG
EUROSIC VALMOREL SAS	Paris	61,1%	IG
EUROSIC LAGUNE SAS	Paris	61,1%	IG
EUROSIC GARDEN SAS	Paris	61,1%	IG
C27 SAS	Paris	61,1%	IG
NATURE EQUIPEMENTS 1 SCI	Paris	21,42%	MEE
EUROSIC LAGUNE ALLGÄU SARL	Luxembourg	57,4%	IG
EUROSIC LAGUNE INTERNATIONAL SA	Luxembourg	61,1%	IG
EUROSIC LAGUNE ITALY SA (FIA)	Luxembourg	61,1%	IG
EUROSIC LAGUNE GERMANY SARL	Luxembourg	61,1%	IG
EUROSIC LAGUNE SPAIN SARL	Luxembourg	61,1%	IG
ACHESO (FIA)	Milan	61,1%	IG

Société	Siège	% d'intérêt	Méthode de consolidation
EUROSIC LAGUNE PASITHEA (FIA)	Milan	61,1%	IG
EUROSIC F1 SNC	Paris	100,0%	IG
EUROSIC F PATRIMOINE SCI	Paris	100,0%	IG
N2 PROMOTION SNC	Neuilly-sur-Seine	30,0%	MEE
EUROSIC N2 BATIGNOLLES SAS	Paris	100,0%	IG
EUROSIC UFFICI	Italie	100,0%	IG
Entrée de périmètre au cours du premier au 30/06/2017			
EUROSIC LAGUNE IPM SL	Madrid	61,1%	IG
EUROSIC LAGUNE BALEARES IPM2 SL	Madrid	61,1%	IG
EUROSIC LAGUNE PATRIMONIAL SL	Madrid	61,1%	IG
SCI EUROSIC R1	Paris	100,0%	IG
SCI EUROSIC R2	Paris	100,0%	IG
SAS EUROSIC R3	Paris	100,0%	IG
SCI EUROSIC R4	Paris	100,0%	IG
SCI EUROSIC R5	Paris	100,0%	IG
SCI EUROSIC R6	Paris	100,0%	IG
APARTEMENTOS SURFING PLAYA SA	Madrid	66,0%	IG
Changement de pourcentage de détention au 30/06/2017			
EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA	Madrid	66,0%	IG
PROMOCIONES ATOCHA 40 S.L.	Madrid	66,0%	IG
HOTEL MAR BELL, S.L.	Madrid	66,0%	IG
FONCIÈRE DE PARIS SIIC	Paris	100,0%	IG
FONCIÈRE COFITEM SAS	Paris	100,0%	IG
HÔTELIÈRE DE LA VILLETTE SAS	Paris	100,0%	IG
SOCIETE AUXILIAIRE DE GESTION IMMOBILIERE SAS	Paris	100,0%	IG
MT SELWIN SAS	Paris	100,0%	IG
CHÂTEAU DE MERY SAS	Méry-sur-Oise	60,0%	IG
RISQUE & SÉRÉNITÉ SAS	Paris	43,2%	MEE
SAGI IMMOBILIER D'ENTREPRISE SAS	Paris	100,0%	IG
HOLDING SAINT DOMINIQUE SAS	Paris	100,0%	IG
GROUPEMENT EUROPÉEN DE L'IMMOBILIER SAS	Paris	100,0%	IG
HÔTELIÈRE DE LA RUE DANTON SAS	Paris	100,0%	IG
HÔTELIÈRE DE BELLECHASSE-GRENELLE SAS	Paris	100,0%	IG
ROLLINS HOTEL LILLE SAS	Englos	100,0%	IG

Société	Siège	% d'intérêt	Méthode de consolidation
HÔTELIÈRE DE BOULOGNE SAS	Paris	100,0%	IG
STE D'EXPLOITATION DE L'HOTEL DU PARC DE BOUGIVAL SAS	Paris	100,0%	IG
WILBURYS HOTELS INVESTMENT SAS	Paris	100,0%	IG
AMELOT ROISSY HOTEL SNC	Paris	100,0%	IG
COFITEM DUNKERQUE SCI	Paris	100,0%	IG
19 LEBLANC SCI	Paris	100,0%	IG
SAINTS PÈRES FLEURY SCI	Paris	100,0%	IG
138 BIS RUE DE GRENELLE SCI	Paris	100,0%	IG
136 BIS RUE DE GRENELLE SCI	Paris	100,0%	IG
BELLECHASSE GRENELLE SCI	Paris	100,0%	IG
COFITEM BOULOGNE SCI	Paris	100,0%	IG
4 RUE DANTON SCI	Paris	100,0%	IG
COFITEM LEVALLOIS SCI	Paris	100,0%	IG
PORT CHATOU SCI	Paris	100,0%	IG
54 LECLERC SCI	Paris	100,0%	IG
738 KERMEN SCI	Paris	100,0%	IG
STUDIOS DU LENDIT 1 SCI	Paris	100,0%	IG

2.2.4.4. CALCUL DU RESULTAT PAR ACTION

La norme IAS 33 précise les règles de détermination et de présentation du résultat par action. Ainsi pour le calcul du résultat net consolidé par action, le nombre d'actions ordinaires doit être le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période, diminué des actions d'autocontrôle.

Lorsque le nombre d'actions ordinaires en circulation augmente sans augmentation des ressources en contrepartie (cas des paiements du dividende en action, de la division du nominal ou de l'attribution d'actions gratuites), le nombre d'actions ordinaires en circulation avant l'événement est ajusté comme si l'événement s'était produit à l'ouverture du premier exercice présenté.

Au 30 juin 2017, le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 49 405 329 en ce compris 2 169 328 actions d'autocontrôle. Après déduction de ces actions, le nombre d'actions représentatives des capitaux propres consolidés d'Eurosic s'élève à 47 236 001.

Le résultat dilué par action est obtenu en ajustant le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation de la dilution potentielle liée aux plans d'attribution gratuite d'actions en cours, comme suit :

	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Nombre d'actions ordinaires en circulation à l'ouverture de l'exercice	49 405 329	29 615 386	29 615 386
Nombre d'actions créées en cours d'exercice		19 789 943	37 400
Nombre d'actions ordinaires émises à la clôture de l'exercice	49 405 329	49 405 329	29 652 786
Annulation au titre des participations réciproques			-595 937
Nombre d'actions auto-détenues à la clôture	-2 169 328	-2 225 722	-10 635
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture de l'exercice	47 236 001	47 179 607	29 046 214
Nombre potentiel d'actions liées aux instruments donnant accès au capital ⁽¹⁾	17 496 146	17 496 146	8 461 538
Nombre d'actions attribuables (actions gratuites)	138 440	117 430	117 830
Nombre d'actions dilué à la clôture de l'exercice	64 870 587	64 793 183	38 232 154
Nombre moyen d'actions en circulation	47 236 001	33 956 917	29 046 214
Nombre moyen d'actions dilué (hors OSRA)	47 374 441	34 074 347	29 164 044
Nombre moyen d'actions dilué	64 870 587	44 904 502	37 625 582

(1) OSRA émises en 2015 et 2016.

2.2.5. Notes sur les comptes de bilan

2.2.5.1. ACTIFS NON COURANTS

2.2.5.1.1. Les immeubles de placement, immobilisations d'exploitation hôtelière et créances financières de crédit-bail

En K€	31/12/2016	Acquisitions d'actifs	Sortie d'actifs ou levées d'option	Norme IFRS 5	Dépenses capitalisées	Variation des franchises de loyers	Amortissements et reprises	Impact PPA	Autres variations	Variation de Juste valeur	30/06/2017
Valeur nette des immeubles de placement	5 540 525	253 197	(138 230)	(59 965)	106 414	1 025			(20)	297 642	6 000 590
Immobilisations d'exploitation hôtelière	184 022	0			7 193		(1 774)	(10 185)	(678)		178 577
Créances financières de crédit-bail	273 034		(32 147)		79		(9 347)				231 618
Actifs destinés à être cédés	121 468		(113 968)	59 965						(172)	67 294

En application de la méthode préférentielle proposée par l'IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur valeur de marché, déterminée par des experts indépendants.

La méthodologie d'évaluation des actifs par portefeuille d'activités est décrite en section 3.2.4.4.

Le Groupe respecte les règles d'évaluation à la juste valeur édictées par la norme IFRS 13.

Les immeubles de placement sont constitués d'actifs immobiliers locatifs de bureaux et de diversification (loisirs, logistique, logements et hôtels).

Les acquisitions correspondent principalement aux valeurs d'entrée des actifs acquis au cours de la période (cf. Faits significatifs).

Les sorties d'actifs enregistrent la juste valeur au 31 décembre 2016 des actifs cédés au cours de la période (cf. Faits significatifs).

Le reclassement des immeubles de placement vers le compte des actifs destinés à la vente fait suite aux promesses intervenues au cours de la période.

Les dépenses capitalisées sur opérations en développement incluent des frais financiers pour un montant total de 9,6 M€ (IAS 23 révisée).

Conformément à la norme IAS 40 amendée, les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

2.2.5.1.2. Les titres mis en équivalence

Au 30 juin 2017, la valeur des titres mis en équivalence s'élève à 209 M€.

Les principaux éléments de la situation financière des principales sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivants (il s'agit d'éléments en quote-part) :

En K€	Date d'arrêté des comptes	% d'intérêt	Total Bilan	Total des actifs non courant	Dont immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Loyers	Résultat mis en équivalence
OPCI Euler	30/06/2017	19,90%	47 505	46 775	46 775	7 329	6 496	535	365
Provence Bureaux	30/06/2017	33,33%	18 917	16 810	16 782	14 477	13 883	676	2 334
Village Nature Equipements 1	30/06/2017	21,42%	36 195	34 114	34 114	20 585	14 797	0	656

En K€	Date d'arrêté des comptes	% d'intérêt	Total Bilan	Total des actifs non courant	Dont immeubles de placement	Total des dettes	Dont dettes financières	Loyers	Résultat mis en équivalence
Village Nature Hébergements 1	30/06/2017	50,00%	99 797	25	0	84 914	19 184	0	2 966
Saint Augustin	30/06/2017	33,33%	64 328	55 219	55 219	34 364	31 492	0	4 787
14 rue de Londres	30/06/2017	33,33%	17 767	15 472	15 472	12 342	11 698	0	1 525

2.2.5.1.3.Écart d'acquisition

L'écart d'acquisition correspond exclusivement à l'écart d'acquisition constaté à l'occasion de l'acquisition de Foncière de Paris. Le montant de 100M€ au 30 juin 2017 prend en compte une réévaluation de la valeur d'entrée des immobilisations hôtelières.

2.2.5.1.4.Les immobilisations corporelles

En K€	31/12/2016	Entrée d'actifs	Mise au rebut	Dotation	30/06/2017
Valeur nette des immobilisations corporelles	4 282	476	(1 150)	159	3 767
Valeur nette des immobilisations incorporelles	326	81	(16)	(46)	346

2.2.5.1.5.Impôts différés actif

Au 30 juin 2017, les impôts différés actif présentent un montant de 8 M€. Celui-ci regroupe principalement des déficits reportables et l'impact de la mise en juste valeur des instruments financiers pour ceux mis en place au niveau de sociétés ayant un secteur taxable.

2.2.5.1.6.Autres actifs non courants

Cette catégorie d'actifs regroupe les dépôts et cautionnements, les titres disponibles à la vente et les créances rattachés à des participations.

En K€	31/12/2016	Acquisitions	Cessions	30/06/2017
Autres actifs financiers	5 127	8 841	(585)	13 383

2.2.5.2. ACTIFS COURANTS

En K€	31/12/2016	Variation de la période	30/06/2017
Stocks	140 677	(8 458)	132 219
Créances clients et autres créances nettes	69 595	(1 621)	67 974
Créances d'impôt sur les sociétés	1 224	3 201	4 426
Trésorerie et équivalents de trésorerie	81 125	35 963	117 089
Actifs destinés à être cédés	121 468	(54 174)	67 294
ACTIFS COURANTS	414 090	(25 089)	389 001

2.2.5.2.1.Les stocks

Il s'agit principalement d'actifs de bureaux acquis en marchand de biens enregistrés à leur coût de revient (prix d'acquisition, y compris frais et travaux).

2.2.5.3. CAPITAUX PROPRES DU GROUPE

Au 30 juin 2017, le capital social se compose de 49 405 329 actions entièrement libérées de 16,00 € de valeur nominale.

Eurosic est consolidée dans les comptes de Batipart Invest par mise en équivalence.

2.2.5.3.1. Instruments dilutifs

Eurosic a émis des obligations subordonnées remboursables en actions (OSRA).

Les OSRA offrent un coupon fixe, dont le paiement peut être différé en l'absence de décision de distribution de quelle que nature que ce soit au profit des actionnaires d'Eurosic. Elles pourront être remboursées à la discrétion d'Eurosic pour tout ou partie par le biais de la remise d'un nombre d'actions au minimum égal à une action par obligation (après application de l'ajustement final décrit dans la note d'opération et sous réserve d'autres ajustements du ratio de remboursement intervenus plus favorables aux porteurs) et/ou du paiement d'un montant en numéraire égal à la valeur nominale de chaque obligation augmentée des éventuels intérêts différés, du coupon couru et d'une prime de 6% pour les OSRA émises en 2015.

Compte tenu de leurs caractéristiques, ces OSRA sont intégralement présentées en capitaux propres.

2.2.5.3.2. Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des plans d'attribution gratuite d'actions sont les suivantes :

	Plan n 8	Plan n 9	Plan n°10
Date d'attribution	19/02/2015	14/04/2016	28/03/2017
Nombre d'actions	60 300	56 480	81 960
Durée d'acquisition	2 ans	22 mois	Entre 22 et 26 mois
Période de conservation	2 ans	2 ans	2 ans
Statut	Livré	En cours d'acquisition	En cours d'acquisition

La juste valeur des actions gratuites en cours d'attribution ressort à environ 5 M€.

Les droits acquis sur la période sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 1 M€.

Le nombre d'actions gratuites en cours d'acquisition est détaillé ci-après :

	31 décembre 2016	30 juin 2017
	Actions gratuites (en unité)	Actions gratuites (en unité)
À l'ouverture	97 800	117 430
Attribuées	57 430	81 960 ⁽¹⁾
Livrées	-37 400	-60 300 ⁽²⁾
Impact des sorties	-400	-650
À LA CLOTURE	117 430	138 440

⁽¹⁾ Plan 10.
⁽²⁾ Plan 8.

2.2.5.4. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE

Il s'agit de la part des capitaux propres attribuée aux participations ne donnant pas le contrôle dans les SCI Breizh Champs Blancs (40%), Eurosic Cotentin (49,9%), Eurosic Lagune (38,8%), Eurosic Investment Spain (34,0%), Château de Méry (60%) et SAS Tombe Issoire (49,9%).

La variation de ce poste correspond principalement à la souscription des minoritaires au capital d'Eurosic Investment Spain ainsi qu'au résultat généré sur la période pour la part revenant aux actionnaires hors Groupe.

Les principaux éléments de la situation financière des principales sociétés ayant des participations ne donnant pas le contrôle sont présentés

ci-dessous :

Société - 30/06/2017 en K€	Principal pays d'activité	Participations ne donnant pas le contrôle (1)		Résultat net (2)		Total capitaux propres (2)		Dividendes versés aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle	Informations financières résumées au 30 juin 2017 à 100%			
		2017	2016	2017	2016	2017	2016		Immeubles de placement	Passif non courant	Revenus net sur opération de location simple	Résultat net global
Sous-groupe Eurosic Lagune	France	38,80%	38,80%	9 622	24 469	220 303	206 993	10 661	851 979	331 971	22 692	24 859
SAS Tombe Issoire	France	49,90%	49,90%	2 442	3 073	4 055	1 423	0	67 560	27 261	910	4 893
SCI Eurosic Cotentin	France	49,90%	49,90%	6 069	4 390	25 022	21 973	1 231	126 086	56 095	3 083	12 162
SCI Breizh Champs Blancs	France	40%	40%	152	1 015	2 870	2 027	66	23 700	8 049	698	380
Sous-groupe Eurosic Investment Spain	Espagne	34,00%	23,88%	1 512	0	38 570	15 740	153	122 162	41 843	2 771	6 333

(1) Les participations ne donnant pas le contrôle de ces sociétés représentent les parts d'intérêt, égales aux droits de vote, dans ces sociétés.

(2) Attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle, hors résultat net de la période pour les capitaux propres.

2.2.5.5. PASSIFS NON COURANTS

En K€	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Reclassement en courant	30/06/2017
Dettes bancaires	3 030 701	534 846	(401 270)	(391 241)	2 773 037
Autres dettes financières	110 850	3 994	(3 124)	(2 782)	108 939
-Dont dépôt garantie des locataires	37 446	2 098	(1 286)	(2 782)	35 476
-Dont dettes de crédit-bail	42 408	0	(1 838)		40 571
-Dont prêt associé	30 996	1 896			32 892
-Dont crédits vendeurs	0		0		0
Provisions	1 736	0	(1 733)		3
-Dont provision IDR	1 736	0	(1 733)		3
Instruments financiers dérivés	47 663		(11 324)		36 339
PASSIFS NON COURANTS	3 190 950	538 840	(417 450)	(394 023)	2 918 316

2.2.5.5.1.Dettes bancaires et obligataires

Le détail des dettes bancaires et obligataires brutes à plus d'un an, hors dettes de crédit-bail, se présente comme suit :

En K€	> 1 an et < 2 ans	> 2 ans et < 3 ans	> 3 ans et < 4 ans	> 4 ans
Hypothécaires	52 095	19 777	58 656	475 725
Bancaires	113 788	393 394	331 263	601 786
Obligataires	169 700	75 600	50 000	425 000
TOTAL	335 583	488 771	439 919	1 502 511

Ratio financiers

	30/06/2017	31/12/2016
LTV (conso – droits inclus) ⁽¹⁾	45,4%	47,0%
ICR	5,5x	5,5x

(1) La LTV quote-part droit inclus s'établit à 47,4% au 30/06/2017.

Les méthodes de calcul des ratios LTV et ICR peuvent différer selon chaque contrat de financement, en outre, ces ratios peuvent aussi être calculés au niveau de l'emprunteur, quand celui-ci n'est pas Eurosic, existent également.

Nature de covenant bancaire	Limite	% dette concernée	Respecté
Ratio LTV ⁽¹⁾	<60%	95%	oui
	<65%	5%	oui
Ratio ICR ⁽²⁾	>200%	93%	oui
	>190%	2%	oui
	>150%	5%	oui

*(1) LTV (Loan-to-value) = dette nette consolidée du Groupe consolidé/valeur des actifs consolidés droit inclus.
Pour certains contrats de financement, le ratio LTV est ajusté pour tenir compte de l'activité de crédit-bail (dette réduite à hauteur de 80% de la valeur du portefeuille de crédit-bail, valeur du portefeuille de crédit-bail retraitée de la valeur des actifs).*

(2) Le ratio ICR (Interest Cover Ratio) se définit comme étant le rapport entre l'EBITDA consolidé et le résultat financier consolidé.

Aux covenants de LTV et d'ICR consolidés s'ajoutent des covenants sur le niveau de dette sécurisée et sur le patrimoine libre de sûreté dans le cadre des crédits souscrits par Eurosic.

L'ensemble des covenants financiers sont satisfaits au 30 juin 2017.

2.2.5.5.2.Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés détenus par le Groupe sont valorisés à leur juste valeur et enregistrés au bilan au 30 juin 2017 pour 36,3 M€ au passif et 27,6 M€ à l'actif. Les instruments financiers sont valorisés par actualisation des flux futurs de trésorerie estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêt. Cette valorisation est fournie par un prestataire financier indépendant.

La mise en juste valeur des instruments financiers à la clôture ont eu un impact de 12,3 M€ en résultat sur la période.

À la suite des transactions intervenues sur le portefeuille d'instruments dérivés et des acquisitions, le notionnel couvert est de 3 642 M€ au 30 juin 2017 et détaillé comme suit :

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

En K€	Au 30/06/2017	À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture ferme				
Swap payeur fixe	2 053 000	263 565	1 619 435	170 000
Swap receveur fixe	234 565	0	234 565	0
Total	2 287 565	263 565	1 854 000	170 000
Couverture optionnelle				
Caps	1 315 550	101 750	988 800	225 000
Tunnel	39 281	0	0	39 281
Total	1 354 831	101 750	988 800	264 281
TOTAL GENERAL	3 642 396	365 315	2 842 800	434 281
Intérêts		5 406	(3 483)	(0)

L'ensemble des instruments financiers d'Eurosic est de niveau 2 selon la classification d'IFRS 13.

2.2.5.5.3. Autres dettes financières

Elles sont composées des éléments suivants :

- de dépôts de garantie pour 35,5 M€. Les dépôts de garantie reçus des locataires portent ou non intérêts selon les termes des baux. Ils ne sont pas actualisés ;
- de deux prêts d'associés pour un montant de 32,9 M€ ;
- de dettes de crédit-bail de plus d'un an pour un montant de 40,6 M€.

2.2.5.6. PASSIFS COURANTS

En K€	31/12/2016	Variation de la période	30/06/2017
Dettes bancaires	296 742	366 679	663 422
Provisions R&C	6 387	(1 458)	4 930
Autres dettes financières	34 545	18 702	53 247
Dettes fournisseurs	21 817	(1 703)	20 114
Autres dettes	98 882	31 060	129 942
Passifs destinés à être cédés	1 809	2 137	3 946
PASSIFS COURANTS	460 183	415 418	875 600

Les passifs destinés à être cédés correspondent à la quote-part de dette attachée aux actifs destinés à être cédés.

Les autres dettes financières courantes sont composées des intérêts courus non échus sur les dettes bancaires pour 40,8 M€ dont 18 M€ au titre du paiement du coupon de l'OSRA émise en 2016 qui sera payé en septembre 2017, de la part à moins d'un an de la dette de crédit-bail pour 3,6 M€ et de la part à moins d'un an des dépôts de garanties pour 8,5 M€.

Les autres dettes incluent notamment :

- des dettes fiscales et sociales pour 22,6 M€ et pour 10,0 M€ respectivement ;
- des produits constatés d'avance qui enregistrent majoritairement des loyers pour 20 M€ ;
- des dettes sur immobilisations pour 34,2 M€ ;
- des comptes courants créditeurs de 12,6 M€ ;
- des avances et acomptes reçus pour 12 M€ ;
- des charges à payer pour 13,5 M€.

2.2.6. Notes sur le compte de résultat consolidé

2.2.6.1. RESULTAT OPERATIONNEL HORS FRAIS DE STRUCTURE

Compte de résultat consolidé En K€	30/06/2017	30/06/2016
Loyers IFRS	132 335	71 645
Autres prestations et honoraires	5 976	4 710
Charges locatives et taxes non récupérées	(17 346)	(6 068)
REVENUS NETS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE (HORS FRAIS DE STRUCTURE)	120 965	70 287
Redevances financières et autres produits sur opération de crédit-bail	6 951	-
Charges d'exploitation	(95)	-
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT SUR OPERATIONS DE CREDIT-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)	-
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT SUR L'ACTIVITE HOTELIERE (HORS FRAIS DE STRUCTURE)	815	-

Au cours du premier semestre 2017, le Groupe a généré des revenus nets sur opérations de location simple de 121,0 M€ contre 70,3 M€ sur la même période de 2016, soit une hausse de 72%.

2.2.6.2. MARGE IMMOBILIERE

Le groupe a réalisé des cessions d'actifs acquis en marchand de biens faisant ressortir une marge immobilière de 2,5 K€ :

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Variation de stocks de marchandises	(16 020)	(2 705)
Vente de marchandises	18 475	3 559
MARGE IMMOBILIERE	2 455	854

2.2.6.3. CHARGES D'EXPLOITATION

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Charges externes	(9 545)	(6 230)
Autres produits et charges d'exploitation	9	154
Charges de personnel	(12 927)	(6 897)
Autres amortissements et dépréciations	(1 317)	(553)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(23 779)	(13 526)

Les charges externes correspondent aux charges de structure telles que les achats de fourniture, le coût du siège, les honoraires de conseil externe. L'intégration de Foncière de Paris a fortement contribué à la variation de ces postes.

En vertu des obligations légales, le Groupe participe à des régimes de retraite obligatoires à travers des régimes à cotisations définies. Dans ce cadre, le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations. Parallèlement à ce régime, Eurosic a souscrit un contrat de retraite supplémentaire auprès d'Allianz à cotisations définies. Ces deux régimes sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice.

2.2.6.4. VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Ce poste enregistre la variation de juste valeur constatée sur les immeubles de placement en location, en développement et destinés à la vente pour 297,5 M€.

2.2.6.5. RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Eurosic a effectué des arbitrages sur son portefeuille au cours du premier semestre 2017 (cf. 2.2.2).

Le résultat de cession est la différence entre le prix de vente encaissé, diminué des frais de vente et la juste valeur de l'actif.

2.2.6.6. COUT DE L'ENDETTEMENT NET

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Revenus des équivalents de trésorerie	31	311
Produits financiers d'actualisation	0	0
Produit d'intérêts sur swap	5 079	3 151
Produit sur opérations sur titres hors Groupe	57	0
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5 167	3 462
Charges d'intérêts sur opérations de financement	(33 484)	(17 209)
Charge d'intérêts sur swap	(3 378)	(1 450)
Commission de non-utilisation d'une ligne de crédit et commission sur garantie	(1 448)	(774)
Amortissement des frais d'émission d'emprunt	(2 685)	(1 097)
Frais financiers immobilisés	9 608	2 630
Écoulement de la mise à la JV des financements	4 232	0
Charges de crédit-bail	(399)	(178)
Divers	569	(24)
Coût de l'endettement brut	(26 985)	(18 102)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(21 817)	(14 640)

2.2.6.7. AUTRES PRODUITS FINANCIERS

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Reprise de provisions financières	0	0
Divers produits financiers	140	228
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	140	228

2.2.6.8. AUTRES CHARGES FINANCIERES

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Dotations de provisions financières	0	0
Diverses charges financières	(77)	(35)
AUTRES CHARGES FINANCIERES	(77)	(35)

2.2.6.9. AJUSTEMENT DE VALEUR ET RESULTAT DE CESSIION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La variation de juste valeur et le résultat de cession des instruments financiers s'établit à 12,3 M€.

2.2.6.10. QUOTE-PART RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ressort à 12,6 M€, contre 15,1 M€ sur 2016. Cette diminution s'explique principalement par la mise en équivalence de la participation dans Foncière de Paris sur le premier semestre 2016.

2.2.6.11. CHARGES D'IMPOTS

Ce compte regroupe la charge d'impôt de l'exercice pour 3 048 K€ en ce compris la variation des impôts différés actifs et passifs, pour 390 K€.

2.2.6.12. INFORMATION SECTORIELLE

Compte de résultat consolidé en M€	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Revenus bruts	100,3	136,5	59,0
Charges immobilières non récupérables	(14,8)	(7,0)	(5,6)
Total revenus nets du Pôle Bureaux	85,5	129,5	53,4
Revenus bruts	38,0	49,6	17,3
Charges immobilières non récupérables	2,6	(1,8)	(0,4)
Total revenus nets du Pôle Diversification	35,4	47,8	16,9
Produits d'exploitation hôtelière	18,2	9,9	-
Charges d'exploitation hôtelière	(17,4)	(10,7)	-
Résultat opérationnel courant sur l'activité hôtelière (hors frais de structure)	0,8	(0,8)	-
Redevances financières et autres produits sur opération de crédit-bail	7,0	3,8	-
Charges d'exploitation	(0,1)	(0,4)	-
Résultat opérationnel courant sur opérations de crédit-bail (hors frais de structure)	6,9	3,4	-
Marge Immobilière	2,5	0,7	0,9
Résultat opérationnel courant ventilé par secteurs (hors frais de structure)	131,1	180,6	71,2
Charges générales d'exploitation	(22,5)	(31,0)	(13,0)
Autres amortissements et dépréciations	(1,3)	(3,1)	(0,6)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	107,3	146,6	57,6

Bilan Actif En M€	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016
Immeubles de placement – Bureaux	4 711,7	4 234,8	1 937,5
Immeubles de placement – Diversification	1 288,9	1 305,7	656,3
Stocks – Bureaux	158,1	140,7	0
Stocks – Diversification	0	0	0
Immobilisations d'exploitation hôtelière	178,6	184,0	0
Créances financières sur crédit-bail	231,6	273,0	0
TOTAL	6 568,9	6 138,3	2 593,7

2.2.7. Instruments financiers et exposition aux risques

2.2.7.1. INSTRUMENTS FINANCIERS DU GROUPE

Les actifs et passifs financiers du Groupe sont valorisés suivant les méthodes suivantes :

En K€	Valeur au bilan 30/06/2017	Actifs/Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Dettes au coût amorti	Prêts et créances	Total	Impact JV	Juste valeur
Actifs financiers	13 383			13 383	13 383		13 383
Créances clients et autres créances nettes	66 754			66 754	66 754		66 754
Instruments financiers dérivés actifs	27 638	27 638			27 638		27 638
Trésorerie et équivalents de trésorerie	117 089			117 089	117 089		117 089
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		27 638	-	197 226	224 863		224 863
Dettes bancaires non courantes	2 773 037		2 773 037		2 773 037	572	2 773 609
Dettes bancaires courantes	663 422		663 422		663 422		663 422
Autres dettes financières non courantes	108 938		108 938		108 938		108 938
Autres dettes financières courantes	53 247		53 247		53 247		53 247
Dettes fournisseurs	20 114		20 114		20 114		20 114
Instruments financiers dérivés passifs	36 339	36 339			36 339		36 339
Autres dettes ⁽¹⁾	72 245		72 245		72 245		72 245
Passifs destinés à être cédés	3 946		3 946		3 946		3 946
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		36 339	3 694 949	-	3 731 288	572	3 731 860

(1) Hors produits constatés d'avance, dettes sociales et fiscales.

2.2.7.2. EXPOSITION AUX RISQUES

Ces risques sont, à la date d'établissement du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours des actions du Groupe et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Les activités du Groupe sont exposées aux risques financiers suivants :

2.2.7.2.1. Risque du marché immobilier

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Toutefois, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

Au 30 juin 2017, Les loyers sont principalement indexés avec :

- l'indice du coût de la construction (ICC) ;
- l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) ;
- l'indice de référence des loyers (IRL).

Une variation de +/- un point de ces indices n'a pas d'impact significatif sur les loyers en année pleine.

2.2.7.2.2. Risques liés à la perte de valeur des actifs

La valeur du patrimoine du Groupe est soumise à des facteurs de risques, dont certains ne sont pas sous son contrôle. À titre d'exemple, une remontée des taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des actifs avec des conséquences potentielles sur la politique d'arbitrage, les résultats, les ratios financiers du Groupe.

Pour se prémunir contre ces risques, Eurosic a mis en place une stratégie qui combine différentes classes d'actifs, permettant d'assurer rendement à long terme et création de valeur. L'expertise d'Eurosic consiste à développer, acquérir ou détenir des actifs qui sont le plus adaptés aux besoins des utilisateurs, réduisant ainsi la sensibilité de leur valeur aux cycles immobiliers. Pour mettre en œuvre cette stratégie, le Groupe s'appuie sur des équipes expérimentées qui interviennent à tous les stades de la chaîne de valeur immobilière pour en maîtriser l'ensemble des aspects. Les politiques volontaristes d'entretien des immeubles et de rotation d'actifs permettent d'accroître le niveau général de qualité du portefeuille, tout en s'assurant de l'adéquation entre le patrimoine détenu et les besoins de nos utilisateurs. La sécurisation des revenus locatifs par l'allongement de la maturité des baux, l'attention portée à la solvabilité des locataires, la recherche d'économie de charges et la labellisation environnementale de plus de neuf actifs de bureau sur dix sont des puissants soutiens à la valeur des actifs du Groupe.

2.2.7.2.3. Risque de crédit

La totalité du chiffre d'affaires du Groupe est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'affecter les perspectives et les résultats du Groupe.

Afin de se prémunir contre ce risque, le Groupe s'attache autant que possible à louer ses actifs à des entreprises de premier rang. Les dix principaux locataires du patrimoine en exploitation du Groupe Eurosic représentent 28% des loyers annualisés (Groupe EDF, Pierre&Vacances, Club Méditerranée, BCG, Gras Savoye, Edenred, Latham & Watkins, Wordline, Groupe Tesson et SARquavitaë) au 30 juin 2017. Lors de la conclusion d'un bail, les locataires remettent des garanties financières sous forme d'obligation solidaire de la société mère du locataire, de cautionnement bancaire ou de dépôt de garantie représentant 3 à 6 mois de loyers voir 12 mois pour les actifs les plus significatifs.

Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers. Lors des relocations, un dossier détaillé doit être fourni par le locataire et une analyse de sa solidité financière est menée. Les procédures de sélection des locataires et de recouvrement permettent de maintenir un taux de pertes sur créances très satisfaisant.

Concernant les actifs immobiliers de diversification représentant près de 17% du chiffre d'affaires du Groupe en année pleine, le défaut de paiement des loyers serait susceptible d'entraîner la résiliation des baux concernés, ce qui pourrait avoir des conséquences significatives pour les locataires. En effet, ces derniers exploitant leur fonds de commerce dans ces actifs, la résiliation du bail aurait un effet négatif sur la valorisation de leur fonds de commerce dont il est un élément déterminant. En conséquence, le Groupe considère que le risque encouru par les locataires devrait être de nature à les inciter à respecter leurs obligations.

Le risque de défaut de règlement des loyers est suivi très régulièrement par le Groupe, les retards de paiement donnant lieu systématiquement à des relances et sont assortis de pénalités.

2.2.7.2.4. Risque de marché

▪ Le 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 trois prochaines années.

Au cours du premier semestre 2017, le Groupe a profité de fenêtres de marché favorables afin de mettre en place des dettes à taux fixes pour un montant total de 175 M€.

À titre illustratif, une évolution de 50 points de base de l'Euribor 3 Mois représente pour le Groupe une variation annuelle de ses frais financiers et de la valeur de marché des contrats de couverture détaillée ci-après :

Au 30/06/2017	Impact en résultat des frais financiers (en K€)	Impact en résultat de la JV sur instruments de couverture (en K€)
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêts	(3 572)	41 773
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêts	2 126	(40 116)

▪ Le risque de liquidité

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Le risque de liquidité proviendrait du fait de ne pouvoir faire face à des engagements nécessitant des flux financiers pour lesquels la Société n'aurait pas les ressources en interne ou via des engagements reçus par des tiers.

Eurosic élabore régulièrement des prévisions de trésorerie lui permettant de vérifier sa capacité à honorer ses engagements de fonctionnement courant. Par ailleurs, une analyse de sensibilité des paramètres pouvant nécessiter des décaissements importants et rapides (à la suite de bris de covenants bancaires) est très régulièrement menée. Le Groupe mène en conséquence une politique lui permettant de rester à des niveaux suffisamment « éloignés » des limites imposées par les covenants bancaires.

Les dettes contractées par Eurosic sont assorties de covenant (ICR et LTV) calculées sur les états financiers consolidés et individuels qui en cas de non-respect et à l'issue d'une période de remédiation, pourraient constituer un cas d'exigibilité anticipée de la dette. Les covenants consolidés les plus contraignants sont un ICR > 2,0x et une LTV < 60%. Au 30 juin 2017, l'ensemble des covenants financiers consolidés et individuels sont respectés (cf. 2.2.6.5.1).

2.2.8. Transactions avec les parties liées

2.2.8.1. RELATIONS AVEC LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les transactions avec les sociétés mise en équivalence ont été réalisées à des conditions normales de marché.

Le tableau ci-après présente les positions et transactions réciproques réalisées avec les sociétés mises en équivalence pour leur part non éliminée.

En K€	30/06/2017	30/06/2016
	Entreprises consolidées par mise en équivalence	Entreprises consolidées par mise en équivalence
Intérêts sur prêts	235	524
Total actif	235	524
Produits des activités ordinaires	1 492	829
Produits financiers	0	135
Résultat net	1 492	964

2.2.8.2. TRANSACTIONS AVEC DES ACTIONNAIRES

Le Groupe Eurosic a signé des accords de partenariat avec ses actionnaires portant sur :

- l'OPCI Euler Hermès Real Estate (société en mise en équivalence) ;
- l'étude en commun d'opérations d'acquisitions d'actifs immobiliers pour un montant maximal global de 225 M€ : acquisition de l'immeuble « Laffitte-La-Fayette » au travers la SCI Provence Bureaux (société en mise en équivalence) ;
- la SCI Eurosic Cotentin (société en intégration globale) ;
- la SCI Eurosic 14 rue de Londres (société en mise en équivalence) ;
- la SCI Eurosic Batignolles (société en mise en équivalence) ;
- la SCI Eurosic Saint Augustin (société en mise en équivalence) ;
- Eurosic Lagune ;
- La SCI Eurosic Tombe Issoire.

Ces pactes ont été analysés pour appréhender la notion de contrôle selon la norme IFRS 10.

Par ailleurs, dans le cadre de ces partenariats, les actionnaires d'Eurosic peuvent octroyer à des prêts aux filiales d'Eurosic. Les

informations financières relatives à ces prêts sont présentées ci-dessous (y compris intérêts) :

En K€	30/06/2017	31/12/2016
SCI Eurosic Cotentin	5 631	5 632
SCI Provence Bureaux	8 222	10 706
SCI Eurosic 14 rue de Londres	11 200	28 280
SCI Eurosic Saint Augustin	61 000	61 000
SCI Eurosic Batignolles	1 800	1 800
SAS Eurosic Tombe Isoire	27 261	25 365

2.2.8.3. REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

Les avantages à court terme comprennent les rémunérations et avantages payées, payables aux principaux dirigeants (rémunération de base, rémunération versée au titre du mandat social, avantages en nature, part variable et jetons de présence) et les jetons de présence payés, payables aux membres du Conseil d'administration.

En K€	30/06/2017	30/06/2016
Dirigeants		
Avantages à court terme ⁽¹⁾	846,2	479,9
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	15,0	16,0
Avantages à long terme		
Avantages payés en actions ⁽³⁾	338,3	369,0
TOTAL	1 199,5	864,9
Administrateurs		
Jetons de présence	225,0	140,0

(1) Hors charges patronales.
(2) Concerne principalement les montants de retraite supplémentaire et de prévoyance.
(3) Charge enregistrée au compte de résultat au titre des plans d'actions gratuites.

2.2.9. Engagements donnés et reçus

2.2.9.1. ENGAGEMENTS HORS-BILAN LIES AU FINANCEMENT DU GROUPE

2.2.9.1.1. Garanties données

Le Groupe Eurosic a consenti des sûretés réelles (hypothèques de 1^{er} rang ou privilèges de prêteurs de deniers) en garantie de financements bancaires hypothécaires, auxquelles s'ajoutent des nantissements de titres et parts sociales de filiales du Groupe, de la caution d'Eurosic S.A., des cessions Dailly des loyers, des indemnités d'assurances, et des instruments de couverture de taux d'intérêts.

Par ailleurs, le Groupe Eurosic a consenti une garantie partielle sur le montant des travaux à réaliser dans le cadre du projet Ceretto

(construction de maison de retraites en Italie).

2.2.9.1.2. Garanties reçues

Au 30 juin 2017, Eurosic dispose des lignes de crédits confirmées non tirées de 428 M€.

2.2.9.1.3. Covenants bancaires et instruments de couverture de taux

Cf. paragraphe 2.2.6.5.1.

2.2.9.1.4. Promesses

Le Groupe Eurosic a consenti des promesses sur certains de ses actifs (cf. Actifs destinés à être cédés).

2.2.9.2. ENGAGEMENTS HORS-BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

2.2.9.2.1. Engagements de loyers reçus

Les engagements de loyers à recevoir des locataires du patrimoine ont été évalués sur la base actuelle au 30 juin 2017, hors évolutions futures liées aux renégociations ou aux indexations. Seuls les flux certains (périodes fermes des contrats de location) sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En M€	Loyers 2018	Loyers 2019	Loyers 2020	Au-delà de 2020
Revenus minimaux garantis dans le cadre des contrats de locations simples	263	214	182	519

2.2.9.2.2. Cautions bancaires et cautionnement solidaire reçus

En cas de défaillance du preneur sur le recouvrement de toute somme due en vertu des charges, clauses et conditions du bail, Eurosic et ses filiales se réservent le droit d'obtenir du preneur une garantie sous forme de caution bancaire ou de cautionnement solidaire déterminée entre 3 à 12 mois de loyer en principal. À la clôture, l'évaluation des cautions reçues s'élève à 26,1 M€.

2.2.9.2.3. Engagements au titre des contrats de Vente en État Futur d'Achèvement

Le Groupe Eurosic a acquis au travers de sa filiale Lagune un projet de développement de maisons de retraite en Italie pour un montant de près de 100 M€ (projet Ceretto).

2.2.9.2.4. Engagements au titre des indemnités de fin de mandat social

Les dirigeants bénéficient d'indemnités de fin de mandat social soumis à conditions pour un montant total d'environ 3 M€ au 30 juin 2017.

3. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL

3.1. COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

3.1.1 Adoption d'une nouvelle gouvernance

Dans le prolongement de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 mai 2017 approuvant l'ensemble des renouvellements et nominations d'administrateurs et censeur qui lui étaient proposées, le Conseil d'administration de la Société a décidé d'adopter une nouvelle gouvernance et de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général de la Société.

Le Conseil d'administration a confié à Madame Sophie Beuvadén la présidence du Conseil d'administration et a renouvelé Monsieur Yan Perchet et Monsieur Nicolas Ruggieri dans leurs mandats de Directeur Général et de Directeur Général Délégué. Monsieur François Thomazeau a rejoint, à compter du 23 mai 2017, la Direction Générale de la Société en qualité de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration a également renouvelé la composition de ses Comités qui sont tous présidés par des administrateurs indépendants.

3.1.2 Composition de la Direction Générale au 30 juin 2017

Au 30 juin 2017, la Direction Générale de la Société est assurée par :

- Monsieur Yan Perchet, Directeur Général
- Monsieur Nicolas Ruggieri, Directeur Général Délégué
- Monsieur François Thomazeau, Directeur Général Délégué

Le Conseil d'administration du 23 mai 2017 a, en accord avec le Directeur Général, décidé que les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général de la Société.

3.1.3 Composition du Conseil d'administration au 30 juin 2017

Au 30 juin 2017, le Conseil d'administration est composé de 14 administrateurs dont 50% d'administrateurs indépendants et plus de 40% de femmes. Il comprend également 2 censeurs.

- Mme Sophie Beuvadén, Présidente
- ACM Vie SAM⁶, représentée par Mme Pascale Bonnet
- Batipart Immo Europe⁷, représentée par M. Charles Ruggieri
- Covéa Coopérations⁸, représentée par M. Olivier Le Borgne
- Predica⁹, représentée par Mme Françoise Debrus
- M. René Abate (*)
- M. Jean-Louis Charon (*), Président du Comité d'investissement
- M. François Couchou-Meillot
- Mme Dominique Daniel (*), Présidente du Comité de développement durable
- Mme Stéphanie Frachet (*)
- M. Benoit Hérault (*), Président du Comité d'audit
- Latricogne (*), représentée par Monsieur Jean-Paul Dumont
- Mme Tatiana Nourissat (*), Présidente du Comité des nominations et des rémunérations
- M. Yan Perchet

⁶ Groupe Assurances du Crédit Mutuel

⁷ Groupe Batipart

⁸ Groupe Covéa

⁹ Groupe Crédit Agricole Assurances

- Debiopharm Holding SA, représentée par Mme Valérie Calvayrac, censeur
- M. Luc Guinefort, censeur

(*) administrateur indépendant

3.1.4 Composition des Comités du Conseil d'administration au 30 juin 2017

Comité des nominations et des rémunérations

Le Comité des nominations et des rémunérations est composé comme suit :

- Madame Tatiana Nourissat (*), Présidente
- Monsieur Jean-Louis Charon (*)
- Monsieur Benoit Hérault (*)
- Batipart Immo Europe, représentée par Monsieur Charles Ruggieri

Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé comme suit :

- Monsieur Benoit Hérault (*), Président
- Monsieur René Abate (*)
- Monsieur François Couchou-Meillot
- Madame Dominique Daniel (*)
- Madame Stéphanie Frachet (*)
- Predica, représentée par Madame Françoise Debrus

Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé comme suit :

- Monsieur Jean-Louis Charon (*), Président
- ACM Vie SAM, représentée par Madame Pascale Bonnet
- Batipart Immo Europe, représentée par Monsieur Charles Ruggieri
- Covéa Coopérations, représentée par Monsieur Olivier Le Borgne
- Predica, représentée par Madame Françoise Debrus
- Madame Sophie Beuvaden
- Monsieur François Couchou-Meillot
- Latricogne, représentée par Monsieur Jean-Paul Dumont
- Debiopharm Holding SA, représentée par Madame Valérie Calvayrac (censeur)
- Monsieur Luc Guinefort (censeur)

Comité de développement durable

Le Comité de développement durable est composé comme suit :

- Madame Dominique Daniel (*), Présidente
- Madame Stéphanie Frachet (*)
- Covea Coopérations, représentée par Madame Catherine Louis-Morice
- ACM Vie SAM, représentée par Madame Rachel Butscher

3.1.5 Jetons de présence

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 23 mai 2017 a fixé à 450.000 € le montant annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'administration. Cette décision est applicable à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2017 et sera maintenue jusqu'à décision contraire.

3.2. CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT

3.2.1. Répartition du capital social

Au 30 juin 2017, le capital social de la Société s'élève à 790 485 264 € divisé en 49 405 329 actions d'une valeur unitaire de 16 €.

À la connaissance de la Société, le capital social est, au 30 juin 2017, réparti comme suit :

Principaux actionnaires	Nombre de titres	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% de droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% de droits de vote exerçables
Groupe Batipart (Batipart Immo Europe)	11 528 031	23,33%	11 528 031	23,33%	11 528 031	24,41%
Groupe Covéa	10 507 943	21,27%	10 507 943	21,27%	10 507 943	22,25%
Groupe Crédit Agricole Assurances	9 040 037	18,30%	9 040 037	18,30%	9 040 037	19,14%
Groupe Assurances du Crédit Mutuel	8 356 215	16,91%	8 356 215	16,91%	8 356 215	17,69%
Debiopharm Holding SA	2 728 660	5,52%	2 728 660	5,52%	2 728 660	5,78%
Latricogne	2 100 00	4,25%	2 100 00	4,25%	2 100 00	4,45%
Autres actionnaires	2 975 115	6,02%	2 975 115	6,02%	2 975 115	6,30%
Autodétention	2 169 328	4,39%	2 169 328	4,39%	-	-
TOTAL	49 405 329	100%	49 405 329	100%	47 236 001	100%

4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

4.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense Cedex
S.A. au capital de 8.320.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres
1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Eurosic

Période du 1er janvier au 30 juin 2017

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Eurosic, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris-La Défense, le 14 août 2017

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS



Isabelle Sapet

ERNST & YOUNG et Autres



Sophie Duval

ANNEXE:

PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2017

LISTE DES ACTIFS DU GROUPE AU 30 JUIN 2017

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
PATRIMOINE EN EXPLOITATION					
Bureaux					
Biopark	Bureaux	SAS SAGI IE	Paris	8, rue de la Croix Jarry / 5-7 et 11-13, rue Watt – 75013 Paris	30 460
Cotentin	Bureaux	SCI Eurosic Cotentin	Paris	90, boulevard Pasteur – 75015 Paris	16 801
Flandres	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	28, avenue de Flandre / 4, rue de Soissons – 75019 Paris	15 685
Euler	Bureaux	OPCI SPPICAV Euler Real Estate	Paris	1-3-5, rue Euler – 31, rue Bassano – 75008 Paris	12 506
Tombe Issoire	Bureaux	SAS Eurosic Tombe Issoire	Paris	27-29, rue de la Tombe Issoire – 75014 Paris	11 382
Jemmapes	Bureaux	SAS SAGI IE	Paris	210, quai Jemmapes – 75010 Paris	10 010
Maurice Quentin	Bureaux	Eurosic SA	Paris	2, place Maurice Quentin – 75001 Paris	10 007
26-28 Saints Pères	Bureaux	SCI Saints-Pères Fleury	Paris	26-28, rue des Saints-Pères – 75007 Paris	10 000
Octave Greard	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	3, avenue Octave Gréard / 15-19, avenue de Suffren – 75007 Paris	9 200
Faubourg Saint Martin	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	158-162, rue du Faubourg Saint-Martin – 75010 Paris	8 785
24-26 Saint Dominique	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	24-26, rue Saint-Dominique – 75007 Paris	8 700
Laffitte-La Fayette Bureaux	Bureaux	SCI Provence Bureaux	Paris	26, rue Lafayette – 75009 Paris	7 205
Diapason	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	216-218, avenue Jean Jaurès – 75019 Paris	6 427
45-47 Saint Dominique	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	45-47 et 49-51, rue Saint-Dominique – 75007 Paris	6 200
Le Ponant	Bureaux	SCI 19 Leblanc	Paris	19-29, rue Leblanc – 75015 Paris	5 930
41-43 Saint Dominique	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	41-43, rue Saint-Dominique – 75007 Paris	5 800
Mercur 3	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	9-11, rue Robert de Flers – 75015 Paris	5 714
14 Londres	Bureaux	SCI Eurosic 14	Paris	14, rue de Londres – 75009 Paris	5 537

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
		rue de Londres			
Linois	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	23, rue Linois – 75015 Paris	5 525
Treilhard	Bureaux	SAS Mt Selwin	Paris	18-20, rue Treilhard – 75008 Paris	5 470
49-51 Saint Dominique	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	45-47 et 49-51, rue Saint-Dominique – 75007 Paris	4 300
Crimée	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	249, rue de Crimée – 75019 Paris	4 223
Sequoia	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	27, rue des Petites Écuries – 75010 Paris	3 810
Vauvenargues	Bureaux	SAS SAGI IE	Paris	139, boulevard Ney – 75018 Paris	3 725
Monceau	Bureaux	Eurosic SA	Paris	45-47-49, rue de Monceau – 75008 Paris	3 676
Saint-Fiacre	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	8-10, rue Saint-Fiacre – 75002 Paris	2 840
Pierre 1 ^{er} de Serbie	Bureaux	Eurosic SA	Paris	39, avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie – 75008 Paris	2 488
Provence	Bureaux	Eurosic SA	Paris	124-126, rue de Provence – 75008 Paris	2 403
36 Naples	Bureaux	SCI du 36 Rue de Naples	Paris	36, rue de Naples – 75008 Paris	2 303
24 Université	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	24, rue de l'Université – 75007 Paris	2 200
Cité Paradis	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	8, cité Paradis – 75010 Paris	2 200
Pyramides	Bureaux	Eurosic SA	Paris	25-27, rue des Pyramides / 20, rue d'Argenteuil – 75001 Paris	2 119
136 bis Grenelle	Bureaux	SCI du 136 bis rue de Grenelle	Paris	136 bis, rue de Grenelle – 75007 Paris	2 100
142 Haussmann	Bureaux	Eurosic SA	Paris	142, boulevard Haussmann – 75008 Paris	2 095
Cardinet	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Paris	111, rue Cardinet – 75017 Paris	1 997
Moncey	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	3, rue Moncey – 75009 Paris	1 900
Jules Ferry	Bureaux	SAS SAGI IE	Paris	21-23, boulevard Jules Ferry – 75011 Paris	1 880
Fillettes	Centre de formation	SAS SAGI IE	Paris	16, rue des Fillettes – 75018 Paris	1 810
Montparnasse	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	83, boulevard du Montparnasse – 75006 Paris	1 800
52 Dunkerque	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	52, rue de Dunkerque – 75009 Paris	1 700
Liège	Bureaux	Eurosic SA	Paris	36, rue de Liège – 75008 Paris	1 588
Bessières	Bureaux	Eurosic SA	Paris	63 bis, boulevard Bessières – 75017 Paris	1 410
163 Malesherbes	Bureaux	Eurosic SA	Paris	163, boulevard Malesherbes – 75017 Paris	1 317
209 Université	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	209, rue de l'Université – 75007 Paris	1 300

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
Exelmans	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	91, boulevard Exelmans – 75016 Paris	1 240
129 Malesherbes	Bureaux	Eurosic SA	Paris	129, boulevard Malesherbes – 75008 Paris	1 175
Maillot 2000	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	247-255, boulevard Pereire – 75017 Paris	1 150
Procession	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	82-84, rue de la Procession – 75015 Paris	940
Pouchet	Bureaux	SAS SAGI IE	Paris	31, rue Pouchet – 75017 Paris	900
138 bis Grenelle	Bureaux	SCI du 138 bis rue de Grenelle	Paris	138 bis, rue de Grenelle – 75007 Paris	900
Campus Saint- Christophe	Bureaux	SAS Foncière du Parc	Grand Paris/Île-de- France	10, avenue de l'entreprise – 95863 Cergy Pontoise	75 664
Quai 33	Bureaux	SCI Tower	Grand Paris/Île-de- France	33, quai de Dion Bouton – 92800 Puteaux	22 553
Malakoff	Bureaux	SAS Eurosic Malakoff	Grand Paris/Île-de- France	66-70, avenue Pierre Brossolette – 92240 Malakoff	19 922
Renaissance (2 bâtiments)	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de- France	3-5-10, rue de la Renaissance – 92160 Antony	12 387
Le Guynemer	Bureaux	Eurosic SA	Grand Paris/Île-de- France	16-22, rue du Capitaine Guynemer – La Défense Coupole Regnault – 92400 Courbevoie	12 008
Orion	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de- France	10-14, rue de Vincennes – 93100 Montreuil	11 560
Montrouge Porte Sud	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Grand Paris/Île-de- France	21-27, rue Barbès / 4-8, rue François Ory – 921 20 Montrouge	11 190
Montrouge Inedys	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Grand Paris/Île-de- France	19, rue Barbès – 92120 Montrouge	6 476
Moulin	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de- France	106, avenue Jean Moulin – 78170 La Celle Saint Cloud	5 626
Pie	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de- France	165, avenue du Bois de la Pie – 95700 Roissy	5 000
Anatole	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de- France	143, boulevard Anatole – 93200 Saint- Denis	4 691
Burospace (3 bâtiments)	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de- France	9-15-26, Route de Gisy – 91570 Bièvres	4 652
Kermen	Bureaux	SCI 738 Kermen	Grand Paris/Île-de- France	738, rue Yves Kermen – 92100 Boulogne- Billancourt	4 040

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m²)
Balcon	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	281-283, boulevard John Kennedy – 91100 Corbeil-Essonnes	3 900
Brossolette	Bureaux	SAS Malakoff	Grand Paris/Île-de-France	76, rue Pierre Brossolette – 92240 Malakoff	3 832
Leclerc	Bureaux	SCI 54 Leclerc	Grand Paris/Île-de-France	54-56, avenue du Général Leclerc – 92100 Boulogne-Billancourt	3 810
Caudron 14	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	14, rue des Frères Caudron – 78140 Vélizy	3 650
Bobet	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	14, avenue Louison Bobet – 94120 Fontenay-sous-Bois	3 388
Jouy	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	96-100, rue Albert Calmette – 78350 Jouy-en-Josas	3 333
Nungesser	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	278-290, rue de Rosny – 93100 Montreuil	3 200
Peugeot	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	8, rue Peugeot – 92500 Rueil-Malmaison	3 183
Levallois	Bureaux et Commerces	SCI Cofitem Levallois	Grand Paris/Île-de-France	41-43, rue Louise Michel – 92300 Levallois-Perret	3 100
Hermès	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	20, rue Jacques Daguerre – 92500 Rueil-Malmaison	3 028
Chênes	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	3, avenue du 8 mai 1945 – 78280 Guyancourt	3 000
Créteil	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	41, avenue le Corbusier – 94000 Créteil	2 980
Reine	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Grand Paris/Île-de-France	90-92, route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt	2 696
Ordinal	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	Rue des Chauffours – 95002 Cergy	2 537
Leclerc 96	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Grand Paris/Île-de-France	96, avenue du Général Leclerc – 92100 Boulogne-Billancourt	2 469
Lheureux	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Grand Paris/Île-de-France	3, allée Edmée Lheureux – 94340 Joinville-le-Pont	2 304
Jaurès	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	43-45, rue Jean Jaurès – 92300 Levallois Perret	2 133
Topaze	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-	44-46, rue de Sèvres – 92100 Boulogne-Billancourt	2 060

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
			France		
Cheminées	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Grand Paris/Île-de-France	3, rue des 4 cheminées – 92100 Boulogne-Billancourt	1 997
Serience	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	30, avenue Carnot – 91300 Massy-Palaiseau	1 900
Peupliers	Bureaux	SNC Eurosic F1	Grand Paris/Île-de-France	11, rue des Peupliers – 92130 Issy-les-Moulineaux	1 735
Léon Geoffroy	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	140-146, rue Léon Geoffroy – 94400 Vitry-sur-Seine	1 510
Lille Seclin	Bureaux	SCI Multimedia	Régions	Rue de la pointe – 59113 Seclin	30 977
Toulouse La Plaine (6 bâtiments)	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	5-6, rue Brindejonc des Moulinais – 31499 Toulouse	24 469
Millénaire (6 bâtiments)	Bureaux	SNC Eurosic Blagnac Millénaire A1 / SNC Eurosic Blagnac C1 - C2 / SNC Eurosic F1	Régions	Parc du Millénaire – 31700 Blagnac	18 737
Blagnac Galaxia	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	4, rue du Groupe d'Or – 31700 Blagnac	15 414
Nantes Insula	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	11, rue Arthur III – 44000 Nantes	14 641
Écully	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	21 Chemin de la Sauvegarde – 69130 Écully	11 599
Lyon Panoramic	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	83-85, boulevard Vivier Merle – 69487 Lyon	11 229
Terralta	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	83-85, boulevard Vivier Merle – 69487 Lyon	10 685
Apollo (2 bâtiments)	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	6, rue Pommessargues – 34000 Montpellier	10 664
Castelnau Le Lez	Bureaux	SCI Eurosic R5	Régions	800-100 Avenue Marcel Dassault – 34170 Castenau Le Lez	9 581
Marseille Longchamp	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	250, boulevard Mireille Lauze – 13000 Marseille	8 789
Basso Cambo (4 bâtiments)	Bureaux	SNC Eurosic Basso Cambo	Régions	Parc Avenue Emeraude-Beryl – 31100 Toulouse	7 834
Rennes Breizh	Bureaux	SCI Breizh Champs Blancs	Régions	ZAC des Champs Blancs – 35510 Cesson-Sévigné	7 200
Le Triade	Bureaux	SCI du 62 rue Louis Delos	Régions	62, rue Louis Delos – 59700 Marcq-en-Baroeul	7 193
Pessac (3 bâtiments)	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	30-34, avenue Léonard de Vinci – 33600 Pessac	7 101
Murano	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	37-39, rue Sergent Berthet – 69007 Lyon	6 897

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
Basso Combo - Hexagone	Bureaux	SAS Eurosic R3	Régions	5, rue Claude – Marie Perroud – 31500 Toulouse	6 799
Cité Park (3 bâtiments)	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	23, avenue de Poumeyrol – 69300 Caluire-et-Cuire	6 077
Monnet	Bureaux	SNC Eurosic F1	Régions	331, avenue Jean Monnet – 33700 Mérignac	5 981
Alixan	Bureaux	SCI Eurosic R4	Régions	13, avenue de la gare – 26300 Alixan	5 728
Nantes Orvault	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	130, avenue Claude Antoine Peccot – 44700 Orvault	5 598
Tony Garnier	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	8, avenue Tony Garnier – 69007 Lyon	5 550
Blagnac Algorithme Pythagore	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	17, avenue Didier Daurat – 31700 Blagnac	5 535
Rennes Le Morgat	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	10, rue Maurice Fabre – 35000 Rennes	5 529
Excel Park	Bureaux	SCI Eurosic R1	Régions	2, rue Bartisch – 67000 Strasbourg	5 222
Jarre	Bureaux	SNC Eurosic F1	Régions	111, avenue de Jarre – 13009 Marseille	5 054
Kanzas	Bureaux	SNC Eurosic F1	Régions	32, rue du Coulongé – 44300 Nantes	4 819
Cagnes sur Mer	Bureaux	SCI Eurosic R2	Régions	5, chemin des presses – 06800 Cagnes sur Mer	4 772
Château Gombert	Bureaux	SCI Eurosic R2	Régions	13013 Château Gombert	4 634
Leeds	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	253, boulevard de Leeds – 59777 Eurailille	4 575
City'Zen	Bureaux	Eurosic SA	Régions	Zone porte de Valenciennes	4 513
Wasquehal	Bureaux	SCI Eurosic R5	Régions	Avenue de la Marne – 59290 Wasquehal	4 502
Archimède (3 bâtiments)	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	14, parc Archimède – 13100 Aix-en-Provence	4 488
Emerald (4 bâtiments)	Bureaux	SNC Sophia Eurosic Emerald	Régions	Zac St Philippe II – Les Lucioles – 06410 Biot	4 457
Vaise	Bureaux	Eurosic SA	Régions	69, avenue Joannes Masset – 69009 Lyon	4 149
Blagnac Algorithme Platon	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	17, avenue Didier Daurat – 31700 Blagnac	4 122
Clermont Bois Joli	Bureaux	SCI Eurosic R2	Régions	3-5, rue du bois joli – 63800 Cournon d'Auvergne	4 050
Alba	Bureaux	SNC Eurosic Sophia Alba	Régions	Zac du Font de l'Orme – avenue Maurice Donat – 06254 Mougins	3 731
Monod	Bureaux	SNC Eurosic F1	Régions	1, rue Jacques Monod – 69500 Bron	3 500
Millenium	Bureaux	SNC Eurosic Sophia Millenium	Régions	10 allée Pierre Ziller – 06560 Valbonne	3 477
Time Square	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	8-10, Cours Charlemagne – 69002 Lyon	3 322
Euronantes	Bureaux	SCI Eurosic R2	Régions	4, rue de L'indre – 44200 Nantes	3 196

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
Petit Arbois	Bureaux	SCI Eurosic F Patrimoine	Régions	135, rue René Descartes – 13856 Aix-en-Provence	2 878
Lyon Perrache	Bureaux	Eurosic	Régions	17-19, quai Perrache – 69000 Lyon	2 689
Blagnac Doret 80	Bureaux	SCI Doret Antares	Régions	2-4, rue Marcel Doret – 31700 Blagnac	2 626
Blagnac Doret Antares	Bureaux	SCI Doret Antares	Régions	2-4, rue Marcel Doret – 31700 Blagnac	foncier
San Donato Milanese	Bureaux	Eurosic Uffici	Italie	Via Agadir, 38 San Donato Milanese – Milan	6 035
Via Antonini	Bureaux et commerces	Eurosic Uffici	Italie	Via Antonini, 23 – Milan	5 180
Corso Magenta	Bureaux	Eurosic Uffici	Italie	Corso Magenta, 12 – Turin	4 373
Sous-total Bureaux en exploitation					868 518
Diversification					
Iris	Activité	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	55, route de Longjumeau – 91380 Chilly-Mazarin	10 060
Cap Gaillard	Activité	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	34, rue Gaston Lauriau – 93100 Montreuil	5 175
Cap Rochette	Activité	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	72-74, avenue Gambetta – 93170 Bagnolet	5 130
Rond Point	Activité	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	7 bis, avenue Roger Hennequin – 78190 Trappes	3 870
Cordon	Activité	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	29, rue Émile Cordon – 93400 Saint-Ouen	2 760
Cordon 2	Activité	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	100-106, rue du Landy – 93400 Saint-Ouen	2 370
Corbeil	Activité	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	52, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 91100 Corbeil-Essonnes	932
Auberge 5 Dunkerque	Auberge de jeunesse	SCI Cofitem Dunkerque	Paris	5, rue de Dunkerque – 75010 Paris	6 440
Romorantin	Commerces	Eurosic SA	Régions	Centre Commercial de Plaisance – Avenue de Villefranche – 41200 Romorantin	3 965
Data Port Chatou	Data center	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	21, rue du Port – 92000 Nanterre	3 800
Portefeuille Sofrica	Entrepôts	Eurosic SA	Régions/Grand Paris/Île-de-France	-	94 913
Holiday Inn Express La Villette	Hôtel	SAS Foncière Cofitem	Paris	68, quai de la Seine – 75019 Paris	5 875

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
Holiday Inn Vaugirard	Hôtel	Foncière de Paris	Paris	92, rue de Vaugirard – 75006 Paris	4 300
Holiday Inn Danton	Hôtel	SCI du 4 Rue Danton	Paris	4, rue Danton – 75006 Paris	3 800
Holiday Inn Bougival	Hôtel	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	12, rue Yvan Turgueneff – 78380 Bougival	10 319
Courtyard Marriott Boulogne	Hôtel	SCI Cofitem Boulogne	Grand Paris/Île-de-France	114-116, route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt	5 500
Rochechouart	Logements et commerces	SAS Foncière Cofitem	Paris	56, boulevard Rochechouart – 75018 Paris	3 230
18-20 Bourgogne	Logements	Foncière de Paris	Paris	18, rue de Bourgogne – 75007 Paris	2 000
Portefeuilles EDF	Logements	SAS Eurosic Garden / SAS C27	Grand Paris/Île-de-France/Régions	-	68 048
Atocha	Logements	Promociones Atocha 40, S.L.	Espagne	Calle Atocha, 40 – Madrid	3 297
Via Brughiera	Logistique	Eurosic Uffici	Italie	Via Brughiera, 1 Pregnana Milanese – Milan	10 731
Center Parcs Normandie	Loisirs	SAS Eurosic Lagune	Régions	Domaine des Bois Francs, Les Barils – 27130 Verneuil-sur-Avre	63 431
Club Med Valmorel	Loisirs	SAS Eurosic Valmorel	Régions	Hameau Bois de la Croix – 73260 Les Avanchers-Valmorel	36 329
Club Med Serre Chevalier	Loisirs	SNC Eurosic Serre-Chevalier	Régions	Le Bez – 05240 La Salle-les-Alpes	26 520
Center Parcs Sologne	Loisirs	SAS Eurosic Lagune	Régions	Hauts de Bruyère – 41600 Chaumont-sur-Tharonne	14 576
Club Med 2 Alpes	Loisirs	SAS Eurosic Lagune	Régions	ZAC Le Clos des Fonds – 38860 Mont-de-Lans	11 030
Las Terrazas	Loisirs	Eurosic Investment Spain	Espagne	Avenida Sierra Morena 2, Manilva – Malaga	12 616
Hôtel Vistamar	Loisirs	Eurosic Investment Spain	Espagne	Carrer dels Germans Pinzón, 18, 07670 Portocolom - Mallorca	10 904
Hôtel Monterrey	Loisirs	Eurosic Investment Spain	Espagne	Passeig Maritim, 72, 17480 Roses, Girona	7 513
El Puerto	Loisirs	Eurosic Investment Spain	Espagne	Paseo Maritimo Rey España, 32 – Fuengirola	6 408
Cecilia	Loisirs	Eurosic Investment Spain	Espagne	Carrer de la Gavina, s/n, 07670 Portocolom - Mallorca	5 181
Hôtel Marbell	Loisirs	Hotel Marbell, S.L.	Espagne	Carretera del Faro, s/n, Soller – Mallorca	4 013

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
Appartements Surfing Playa	Loisirs	Apartamentos Surfing Playa, SL	Espagne	Avinguda del Rei Jaume I, 83, 07183 Santa Ponsa, Mallorca	3 489
Hôtel Tropicana	Loisirs	Eurosic Investment Spain	Espagne	Calle del Tropico, 6, Torremolinos – Malaga	2 520
Village vacances Wengen	Loisirs	SAS Eurosic Wengen	Suisse	3823 Lauterbrunnen – Suisse	15 093
Restaurant La Rotonde	Restaurant	Foncière de Paris	Paris	La Rotonde de Ledoux – 6-8, place de la Bataille de Stalingrad – 75019 Paris	1 700
La Villette Food	Restaurant	Foncière de Paris	Paris	68, quai de la Seine – 75019 Paris	597
Courtepaille Nanterre	Restaurant	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	93, Rue des Hautes Pâtures – 92752 Nanterre	500
Léon de Bruxelles Servon	Restaurant	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	21, avenue Pierre Guérin – 77170 Servon	500
Léon de Bruxelles Montlhéry	Restaurant	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	113, Route d'Orléans – 91310 Montlhéry	450
Léon de Bruxelles Trappes	Restaurant	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	Route de Chartres – 78190 Trappes	450
Restaurant Sarcelles	Restaurant	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	1, rue du Père Heude – 95200 Sarcelles	300
Joebar Pizza Chambourcy	Restaurant	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	5, rue Camille Blanc – 78240 Chambourcy	290
Vannes - atlantville	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	Route de Sainte – Anne – 56000 Vannes	2 502
Léon de Bruxelles Saint Étienne	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	ZA du Tissot – Rue Jules Vernes 42530 Saint-Genest-Lerpt	750
Courtepaille Rouen	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	63, rue Pierre Corneille – 76140 Petit-Quevilly	700
Léon de Bruxelles Nancy	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	7, rue d'Albertville – 57500 Vandoeuvre-les-Nancy	700
Hippopotamus Lorient	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	Rue du General Bollardière « les hauts de Kerrous » – 56600 Lanester	700
Tablapizza Clermont	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	ZI du Cap – Avenue Ernest Cristal – 63170 Aubière	700
Courtepaille Nancy	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	ZA du Saule Gaillard 8, rue Nerbevaux – 54390 Frouard	670
Léon de Bruxelles Tours	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	7, rue Thomas Edison – 37170 Chambray-les-Tours	670
Léon de Bruxelles	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	3, rue Lino Ventura – 33140 Villenave d'Ornon	650

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
Villeneuve					
Léon de Bruxelles Reims	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	Rue des Ormisseaux – Parc Millésime – 51370 Thillois	650
Courtepaille Pessac	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	9, avenue de la Tuileranne – 33600 Pessac	550
Lomme Lille	Restaurant	Foncière de Paris	Régions	Rue du Château d'Isenghien – 59160 Lomme	520
Ciudad de Mostoles	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Móstoles (Madrid)	8 692
Regina	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Barcelona	7 719
Montmarti	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Puig- Reig	6 446
CanBuxeres	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Hospitalet de Llobregat (L')	6 305
Monte Arse	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Sagunt/ Sagunto	5 768
Monte Jara	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Huelva	5 701
Monte Val	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Valdepeñas	5 462
Can Carbonell	Santé	EUROSIC LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2	Espagne	Marratxí	5 336
Capdepera	Santé	EUROSIC LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2	Espagne	Capdepera	5 336
LaSalut	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Barcelona	5 312
Monte Alto	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Jerez de la Frontera	5 280
Costa d'en Blanes	Santé	EUROSIC LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2	Espagne	Calvià	5 238
Fuentesol	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Alhaurín de la Torre	5 070
Terraferma	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Alpicat	4 316
Rosario	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Torres de la Alameda	4 192
SierraNieves	Santé	EUROSIC LAGUNE IPM	Espagne	Guaro	4 083
Via Ippocrate n.	Santé	Fondo Acheso	Italie	Via Ippocrate n. 18 – Milano – Italie	14 176

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
18		Lagune			
Via S. Faustino n. 27	Santé	Fondo Acheso Lagune	Italie	Via S. Faustino n. 27 – Milano – Italie	12 172
Via Crescitelli n. 1	Santé	Fondo Acheso Lagune	Italie	Via Crescitelli n. 1 – Monza – Italie	10 565
Via S. Faustino n. 21	Santé	Fondo Acheso Lagune	Italie	Via S. Faustino n. 21 – Milano – Italie	8 452
Via Don L. Uboldi n. 40/42	Santé	Fondo Acheso Lagune	Italie	Via Don L. Uboldi n. 40/42 – Bollate – Italie	6 360
Château de Méry	Séminaires	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	9 bis, rue de l'Isle-Adam – 95540 Méry-sur-Oise	6 564
Station Rueil 250	Station-service	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	250, route de l'Empereur – 92500 Rueil-Malmaison	2 610
Studios du Lendit	Studios d'enregistrements	SCI Studios du Lendit 1	Grand Paris/Île-de-France	12-16, rue André Campra – 93200 Saint-Denis	16 370
Sous-total Diversification en exploitation					658 213
TOTAL PATRIMOINE EN EXPLOITATION					1 526 731

Actif	Typologie	Société	Localisation	Adresse	Surface (en m ²)
PATRIMOINE EN DEVELOPPEMENT					
Bureaux					
Le Jade	Bureaux	Eurosic SA	Paris	85, quai André Citroën / 14, rue des Cévennes – 75015 Paris	22 172
15 Laborde	Bureaux	SCI Eurosic Saint Augustin	Paris	15, rue de Laborde – 75008 Paris	18 500
Stream Building	Bureaux	SCI Eurosic Batignolles	Paris	Avenue de la porte de Clichy – 75017 Paris	15 159
Montmorency	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	37, boulevard de Montmorency – 75016 Paris	14 080
Penthemont	Bureaux	SCI Bellechasse-Grenelle	Paris	104, rue de Grenelle – 75007 Paris	9 600
Rez de Pereire	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	247-255, boulevard Pereire – 75017 Paris	7 115
141 Haussmann	Bureaux	Eurosic SA	Paris	141, boulevard Haussmann – 75008 Paris	1 729
Pantin Manufacture	Bureaux	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	140, avenue Jean Lolive – 93500 Pantin	6 190

Carré Michelet	Bureaux	Eurosic SA	Grand Paris/Île-de-France	12, cours Michelet – La Défense Michelet – 92800 Puteaux	36 336
Toulouse La Plaine Bat. H	Bureaux	SAS Eurosic Palmer	Régions	5-6, rue Brindejonc des Moulinais – 31499 Toulouse	3 540
127-129 Université	Bureaux	Foncière de Paris	Paris	127-129, rue de l'Université – 75007 Paris	8 817
Sous-total Bureaux en développement					143 238
Diversification					
Bellechasse	Hôtel	SCI Bellechasse-Grenelle	Paris	37-39, rue de Bellechasse / 104, rue de Grenelle – 75007 Paris	2 900
Courtyard Marriott Roissy	Hôtel	Foncière de Paris	Grand Paris/Île-de-France	Rue de la Chapelle – 77990 Le Mesnil-Amelot	13 091
76 bis Saints Pères	Logements	Foncière de Paris	Paris	76 bis, rue des Saints-Pères – 75007 Paris	140
Bailen	Logements	Eurosic Investment Spain	Espagne	Calle Bailen, 37 – Madrid	2 191
Villages Nature Hébergements	Loisirs	SCI Nature Hébergements 1	Grand Paris/Île-de-France	77174 Villeneuve le Comte / 77700 Bailly-Romainvilliers, Serris	18 570
Villages Nature Équipements	Loisirs	SCI Nature Équipements 1	Grand Paris/Île-de-France	Route de Villeneuve – 77174 Villeneuve-le-Comte	23 000
Center Parcs Allgäu	Loisirs	Eurosic Lagune Allgäu GmbH	Allemagne	Leutkirch im – Allgäu	75 000
Club Med Cefalù	Loisirs	Eurosic Lagune Pasithea	Italie	Contrada Vallone Di Falco – Cefalù	26 558
Festa	Loisirs	Eurosic Investment Spain	Espagne	Avenida Roma 94, Estartit – Gerona	11 064
Ceretto (8 actifs)	Santé	Eurosic Lagune Pasithea	Italie	Milan / Venise / Turin	50 000
Sous-total Diversification en développement					222 514
TOTAL PATRIMOINE EN DEVELOPPEMENT					365 752
TOTAL PATRIMOINE GROUPE ⁽¹⁾					1 892 483
<i>(1) Patrimoine du Groupe sous gestion hors parking et hors activité de crédit-bail.</i>					