

COMMUNIQUE DE PRESSE

EUROSIC - RESULTATS ANNUELS 2008

Paris, le 19 février 2009

SOLIDITE ET VISIBILITE

- Cash flow sécurisé par des baux longs (maturité moyenne = 7 ans)
- Croissance du cash flow courant à 2,10 € par action (+12 %*)
- ANR hors droits de 39,6 € par action (-25%)
- Ratio de Loan-to-Value : 50% contre 39% en 2007 (pour un maximum de 65%)
- Distribution de 1,60 € / action soumise à l'Assemblée Générale
- Perspectives financières :
 - Croissance du cash flow courant d'au moins 8% en 2009 et 8% par an en moyenne sur la période 2009-2011 **
 - Distribution d'au moins 75% du cash flow courant en numéraire
 - Solde du cash flow mobilisé pour l'investissement sur du bureau en Ile-de-France

Selon Jean-Eric Vimont, Président du Directoire :

« Le Groupe a fait progresser son cash flow courant en 2008 au-delà de l'objectif initial, en s'appuyant sur une structure financière solide. La visibilité sur le moyen terme est forte du fait des baux longs en place et la capacité de croissance du cash flow sera renforcée par la mise en exploitation en 2009 et 2010 des opérations actuellement en développement. 75% de ce cash flow sera distribué à nos actionnaires et le solde sera mobilisé pour saisir des opportunités d'investissement sur le bureau en Ile-de-France ».

Faits marquants

Eurosic a poursuivi en 2008 sa politique d'investissement axée sur le développement d'un patrimoine de bureaux de taille importante et de qualité situé à Paris et en Région Parisienne sur des marchés reconnus. Trois opérations significatives ont ponctué l'année :

« Terra Nova II » (Montreuil, 93)

Eurosic a acquis, en partenariat à 50/50 avec la Caisse des Dépôts et Consignations, l'immeuble de bureaux Terra Nova II, situé à Montreuil sous Bois d'une surface utile de 31 800 m². L'investissement représente 153 M€ (quote-part d'Eurosic = 50%) pour un loyer en année pleine de 10,2 M€.

« 52 Hoche » (Paris 8^e)

Eurosic a signé un Contrat de Promotion Immobilière avec NEXITY Entreprises, pour la construction d'un nouvel immeuble au 52, avenue Hoche à Paris répondant aux normes HQE (Haute Qualité Environnementale). D'une surface utile de 11 000 m², cet immeuble est situé à proximité immédiate de la Place de l'Etoile. La date de livraison est prévue au premier semestre 2010. Le montant des travaux s'élève à 48 M€.

* par rapport au pro forma 2007

** le Groupe fait l'hypothèse de l'absence de défaillance des preneurs à bail de ses actifs

« Jazz » (Boulogne, 92)

Eurosic a acquis en état futur d'achèvement un immeuble de bureaux auprès de NEXITY Entreprises situé dans la zone Ouest du Trapèze de Boulogne-Billancourt (Ilot B2). Cet immeuble de bureaux aux normes HQE développe une surface utile de 7 500 m². La livraison de l'immeuble interviendra au cours du second semestre 2009. Le montant de l'investissement s'élève à 58 M€.

Compte de résultat

en M€	2008	2007
Loyers	72,8	50,5
Charges d'exploitation	-8,6	-7,1
EBITDA	64,1	43,4
Amortissements et provisions	-136,3	-60,0
Plus value de cession	-	20,1
Résultat financier	-31,4	-24,4
Impôts	-0,7	-
Résultat part du Groupe	-104,3	-20,8

Le Directoire a arrêté le 09 février 2009 les comptes 2008 qui ont été examinés par le Conseil de Surveillance le 19 février 2009. Les comptes sont établis selon la méthode du coût historique. Le résultat net consolidé s'établit à - 104,3 M€ compte tenu d'une provision de 103,3 M€ sur les actifs présentant une dépréciation durable dans la conjoncture actuelle.

Revenus locatifs

Eurosic a bénéficié au cours de l'exercice d'une forte croissance de ses revenus. Les revenus ressortent à 72,8 M€ sur l'exercice, en progression de + 44%. La progression à périmètre comparable est de 4 %.

Les loyers des bureaux en exploitation représentent 49% du total, les loisirs 27 %, les parcs tertiaires 19% et la logistique 5 %.

Cash flow courant

en M€	2008	2007 (pro forma)	2007	2008 vs 2007 PF
Cash flow courant	34,7	30,8	20,7	12,7%
CF courant /action en euros	2,10	1,87	1,25	12,3%

Le cash-flow courant par action atteint 2,10 € au 31 décembre 2008 contre 1,87 € (pro forma) au 31 décembre 2007. Il progresse de 12,3 %, supérieur à l'objectif initial de 8 %.

Cette augmentation est principalement liée à l'optimisation du coût de la dette résultant de la renégociation réalisée en 2007. S'y ajoute l'effet de la progression des loyers.

Patrimoine et ANR

Patrimoine

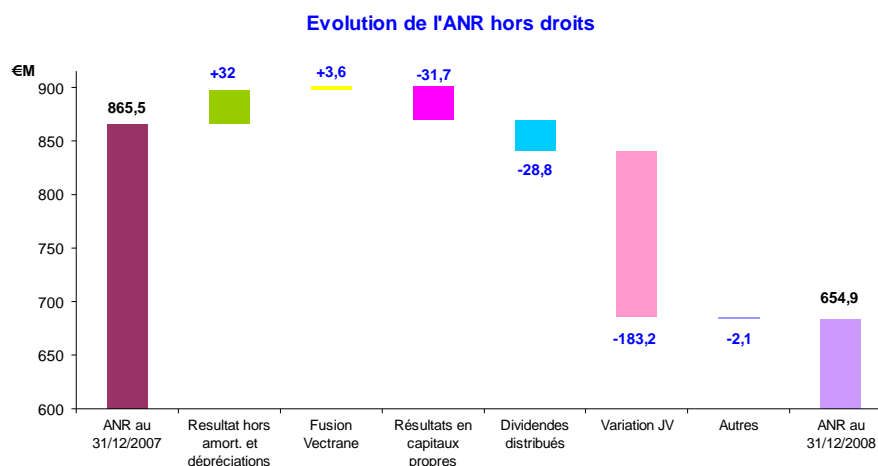
Classe d'actifs	Valorisation HD au 31/12/08 (M€)	Valorisation HD au 31/12/07 (M€)	Variation de juste valeur au 31/12/08 (M€)	variation %
Bureaux en exploitation	694	698	-78	-11%
Bureau en développement	243	200	-31	-16%
Parcs tertiaires	141	167	-31	-19%
Loisirs	293	336	-43	-13%
Logistique	45	42	ns	ns
Total	1 417	1 443	-183	-13%

Au 31 décembre 2008, la valeur du patrimoine s'élève à 1 417 M€ offrant un taux de rendement de 6,7 % hors droits (6,4 % droits inclus), soit une progression de 100 points de base sur l'exercice.

La variation de valeur s'élève à -183 M€ sur l'exercice, soit une diminution de valeur de 13%. Cette diminution est constatée sur chaque classe d'actif dans une fourchette de -11 % à -16 %. Les parcs tertiaires enregistrent un ajustement supérieur (-19 %) du fait de la renégociation d'un bail.

Le patrimoine est composé à 66 % d'actifs de bureaux localisés à Paris et en région parisienne. Les actifs de loisirs représentent 21 % de son patrimoine, les parcs tertiaires 10 % et les actifs de logistique seulement 3 %.

ANR



L'ANR hors droits s'élève à 39,57 € par action contre 52,50 € par action en 2007, ce qui représente une baisse de 25%.

Il convient de noter que le montant de 39,57 € tient compte de la valorisation des instruments financiers. Cette valorisation se traduit par un ajustement de juste valeur de -37,5 M€ des capitaux propres soit -2,25 € par action.

Par prudence, il n'a pas été effectué de calcul de juste valeur de la dette, compte tenu de la volatilité actuelle sur les cotations de « spreads corporate ».

Dette et indicateurs financiers

Au 31 décembre 2008, l'endettement financier net ressort à 711 M€. Il a augmenté de 150 m€ sur l'exercice du fait principalement des tirages effectués pour financer les travaux (79 m€) et l'acquisition de Terra Nova II (75 m€).

Les lignes bancaires en place ne comportent pas d'échéance de remboursement avant 2014. Elles donnent au Groupe les capacités de tirages suffisantes pour financer ses projets en développement et procéder à des acquisitions.

Le coût moyen de la dette s'établit à 5,08 %. 94% de la dette fait l'objet d'une couverture de taux, essentiellement par le biais de swaps à taux fixe.

Les covenants bancaires portent sur le respect de ratios financiers relatifs au rapport de l'endettement net sur la valeur du patrimoine (LTV) et à la couverture des frais financiers par l'EBITDA (ICR). Ces ratios sont largement respectés au 31 décembre 2008 :

	2008	2007	Covenants
LTV	50%	39%	65%
ICR	2,1x	1,8x	1,5x

Distribution et perspectives financières

Distribution

Sur la base du cash flow courant de 2,10 € par action en 2008, le Directoire proposera à l'Assemblée Générale de distribuer 1,60 € par action qui sera prélevé sur le poste « prime d'émission ».

Cette distribution représente un montant légèrement supérieur à 75% du cash flow courant, et sera versée le 8 juin prochain.

Perspectives financières

Le Groupe bénéficie d'une forte visibilité sur son cash flow courant du fait de :

- la structure de baux en place qui allie une durée longue (7 ans), peu de renouvellements ou d'options de sortie dans les trois prochaines années (moins de 12% du total des loyers au 31 décembre 2008) et une très bonne qualité de preneurs ;
- la solidité de son financement bancaire sans échéance de remboursement avant 2014, avec des ratios financiers bien respectés et un taux de financement sécurisé par les couvertures en place.

Il dispose par ailleurs d'un portefeuille d'opérations en développement de plus de 400 M€, source d'augmentation du cash flow futur après leur mise en exploitation en 2009/2010.

Le Groupe fait l'hypothèse de l'absence de défaillance de ses locataires.

Dans ce contexte, le Groupe vise une croissance de son cash flow courant d'au moins 8% en 2009, et prévoit une croissance moyenne d'au moins 8% par an sur la période 2009-2011.

La politique de distribution aura pour objectif de distribuer au moins 75% du cash flow courant aux actionnaires en numéraire.

Le solde du cash flow courant contribuera à la stratégie d'investissement du Groupe qui vise à concentrer le portefeuille sur des actifs de bureaux de qualité en Ile de France dans des marchés bien desservis et reconnus.

* * *

Calendrier financier et informations pratiques

Chiffre d'affaires et activité 1T09	15 avril 2009 post-marché
Assemblée Générale	29 mai 2009
Distribution	8 juin 2009

Une annexe détaillée des comptes 2008 est disponible sur le site www.eurosic.fr.

Avertissement

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel.

En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.08-0341 en date du 29 avril 2008 puissent avoir un impact sur les activités du groupe et la capacité de la société à réaliser ses objectifs.

La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

A propos d'Eurosic

Eurosic est une société foncière cotée dont l'actionnaire de référence est Nexity qui détient 32%, la Banque Palatine détenant 20 % du capital de la Société.

Cotée depuis 1984, EUROSIC a adopté le statut de SIIC en 2006 et intervient dans l'immobilier d'entreprise, l'immobilier de loisirs et la logistique, en Ile de France et en régions.

EUROSIC est cotée en continu sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B.

Eurosic a intégré l'indice NEXT 150 depuis le 1er octobre 2008.

Mnémonique : ERCS - code ISIN : FR0000038200.

Contacts

Bruno Meyer, Directeur Financier

Tel : 01.45.02.23.29

b.meyer@eurosic.fr