

Communiqué de presse

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2009

Paris, 28 juillet 2009

- Hausse de 11,3 % des revenus locatifs à 40,3 M€ (+4,1 % à périmètre comparable)
- Forte progression du cash flow courant à 21,4 M€ (+23,1%)
- Valeur du patrimoine en diminution à 1 371 M€ (- 7 % à périmètre comparable)
- ANR hors droits par action à 32,73 € (- 17,2 % par rapport au 31 décembre 2008)

« Dans un contexte de dégradation continue du marché immobilier, notre activité d'asset management sur les douze derniers mois a permis de consolider la base locative en augmentant de plus de 6 mois la durée moyenne des baux du portefeuille. Les résultats du premier semestre démontrent la solidité de notre modèle fondé sur des actifs de qualité, loués avec des baux longs à des preneurs de 1^{er} rang. Grâce à ses fondamentaux, le Groupe reste confiant dans sa capacité à se développer sur le secteur du bureau en Ile de France », déclare Jean-Eric Vimont, Président du Directoire.

Faits marquants

Durant le 1^{er} semestre, Eurosic a poursuivi la consolidation des baux sur ses actifs en exploitation. Au 30 juin 2009, 25% des baux en valeur cumulée ont été renégociés permettant d'allonger la maturité du portefeuille de plus de 6 mois en la portant à 6,7 ans.

Par ailleurs, Eurosic a poursuivi la commercialisation des immeubles en développement de Quai 33 à Puteaux (92), de Jazz à Boulogne (92) et du 52 Hoche à Paris (75008) qui seront respectivement livrés en juillet 2009, fin 2009 et mi 2010.

Compte de résultat

en M€	30 juin 2009	30 juin 2008
Loyers	40,3	36,2
Charges d'exploitation	-3,6	-4,1
Ebitda	36,7	32,1
Amortissements et dépréciations	-102,5	-17,0
Résultat opérationnel	-65,8	15,1
Résultat financier	-17,5	-13,7
Impôts	0,3	-0,1
Résultat net consolidé part du groupe	-82,9	1,4

Le résultat consolidé de la période, -82,9 M€, résulte des dépréciations constatées sur les actifs (-85,3 M€) du fait de l'évolution défavorable du marché immobilier.

Revenus locatifs

Le chiffre d'affaires consolidé, en hausse de 11,4 % à 40.3 M€, a bénéficié des effets de périmètre liés à l'acquisition de Terra Nova II à Montreuil et des effets d'indexation. A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 4,1 %.

Le taux d'occupation financier sur l'ensemble du patrimoine s'est maintenu à un niveau supérieur à 99%.

Les loyers des bureaux en exploitation représentent 54 % du total, les loisirs 25 %, les parcs tertiaires 16% et la logistique 5 %.

Cash flow courant

	30-juin-09	30-juin-08
Cash Flow courant en M€	21,4	17,2
Cash Flow courant par action (en €)	1,29	1,05
	+23,1%	

Le cash flow courant est calculé à partir du résultat net consolidé retraité des éléments non cash et/ou exceptionnels et des intérêts d'emprunts sur opérations en développement.

Le cash flow courant de la période atteint 21,4 M€. Par action, le cash flow progresse de +23,1% sur un an. Il s'établit à 1,29 €/ action contre 1,05 € au 30 juin 2008. La hausse enregistrée provient de la croissance des revenus locatifs et de la réduction des charges d'exploitation. L'augmentation enregistrée au 1^{er} semestre n'est pas représentative de la tendance annuelle.

Patrimoine et ANR

Patrimoine

Classe d'actifs	Valorisation HD au 30/06/09 (M€)	Valorisation HD au 31/12/08 (M€)	Variation de juste valeur (M€)	Δ %
Bureaux en exploitation	628	694	-66,2	-9,51 %
Bureaux en développement	271	243	-17,4	+11,52 %
Parcs tertiaires	135	141	-7,5	-4,26%
Loisirs	285	294	-7,8	-3,06%
Logistique	52	45	-0,2	+15,56%
Total	1 371	1 417	-99,1	-3,25 %

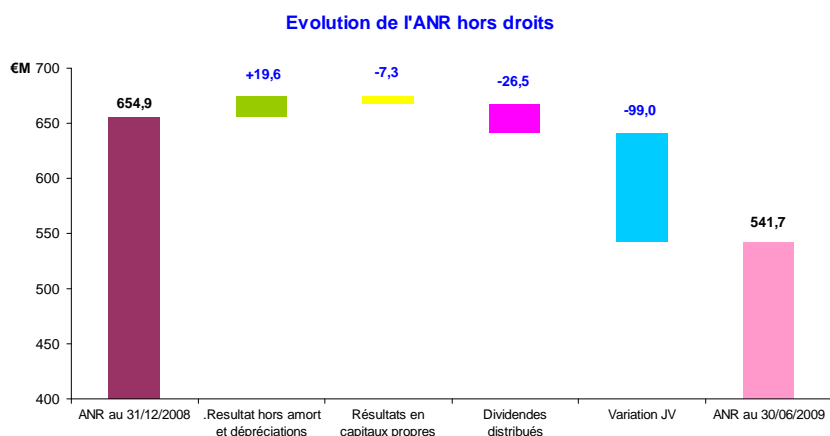
La valeur du patrimoine hors droits au 30 juin s'élève à 1 371 M€ contre 1 417 M€ au 31 décembre 2008. Le portefeuille se compose principalement d'actifs de bureaux (66 % du total) situés à Paris et en Région Parisienne.

La variation sur le semestre ressort à - 3,2 % (- 7% à périmètre constant). La variation de juste valeur sur la période atteint - 99,1 M€, et se concentre principalement sur les actifs de bureaux (-66,2 M€)

Les actifs en exploitation génèrent un rendement locatif moyen brut hors droits de 7,3 % en progression de 60 points de base par rapport au 31 décembre 2008.

ANR

	Juin 2009	Décembre 2008	Δ Déc 08-juin 09
ANR hors droits (M€)	542	655	-17,3%
ANR / action	32,7	39,6	-17,3%



L'Actif Net Réévalué (hors droits et hors juste valeur de la dette) s'élève à 32,7 € par action contre 39,6 € au 31 décembre 2008. Cette baisse de l'ANR reflète essentiellement l'impact des baisses de valeurs d'actif sur la période et le paiement du dividende (1,6 €/action).

Dette et indicateurs financiers

L'endettement net de la période s'élève à 776 M€, contre 711 M€ au 31 décembre 2008. Aucune échéance de remboursement n'est programmée avant 2014.

Le coût moyen de la dette s'établit à 4,72 % contre 5,08 % au 31 décembre 2008 en diminution de 36 points de base. 91 % de la dette est couverte par des instruments financiers 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). Au 30 juin 2009, le Groupe respecte les obligations liées aux ratios bancaires avec une LTV de 56,6% pour un covenant de 65% et un ICR de 2,1x pour un covenant à 1,5x.

	Juin 2009	Décembre 2008	Covenants
LTV	56,6%	50,2%	65%
ICR	2,1x	2,1x	1,5x

Perspectives financières

Eurosic a pour priorité de poursuivre la commercialisation active de ses opérations en développement (Quai 33 à Puteaux, Jazz à Boulogne-Billancourt et 52 Hoche à Paris 8^e) et la consolidation de ses baux.

En parallèle, Eurosic restera attentive aux opportunités d'arbitrage et d'investissement répondant à sa stratégie de concentration sur le marché des bureaux en Ile-de-France.

La société confirme sa perspective de croissance du cash flow courant d'au moins 8% sur l'année et sa politique de distribution d'au moins 75% de ce cash flow.

Calendrier financier et informations pratiques

Chiffre d'affaires et activité 3T09 : 12 Novembre 2009 post-clôture

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.09-0353 en date du 29 avril 2009 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 les actionnaires de référence sont Nexity et Banque Palatine qui détiennent respectivement 31,7% et 19,9 % 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 les indices SBF 250 et CAC Small 90 depuis le 20 juin 2009.

Mnémonique : ERSC – code ISIN : FR0000038200.

Contacts

Bruno Meyer, Directeur Financier

Tel : 01.45.02.23.29

b.meyer@eurosic.fr