

EUROSIC - RESULTATS ANNUELS 2009

Communiqué de presse

Paris, le 17 février 2010

PERFORMANCE OPERATIONNELLE SOLIDE

Résultats annuels 2009

- Croissance du cash flow courant à 2,39 € par action (+13,8 %)
- ANR hors droits de 30,6 € par action (-22,7%)
- Ratio de Loan-to-Value : 57% (pour un maximum de 65%)
- Distribution de 1,80 € / action en numéraire ou en actions soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

Perspectives financières

- Programme de rotation d'actifs pour 75 M€ en 2010 en fonction des conditions de marché
- Forte progression du cash flow courant anticipée à partir de 2011 après une baisse en 2010 compte tenu de l'impact des immeubles livrés et en cours de première commercialisation
- Distribution d'au moins 75% du cash flow courant

« Dans un environnement de marché complexe, Eurosic a renforcé sa visibilité en allongeant la durée moyenne de ses baux pour la porter à 6 ans et a fait progresser au cours de l'année 2009 ses revenus et son cash flow courant à des taux à deux chiffres. Nous proposerons en conséquence à l'Assemblée Générale de verser un dividende de 1,80€ par action dégageant un rendement proche de 8% sur le cours de bourse actuel. En 2010, nous mettrons en œuvre un programme de gestion dynamique d'actifs avec plus de 75 M€ d'arbitrages qui seront réinvestis dans des actifs de bureaux en Ile de France en ligne avec la stratégie définie », déclare Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général.

Faits marquants

Allongement des baux

Eurosic a mené au cours de l'exercice des actions d'asset management sur son patrimoine afin d'assurer la pérennisation des revenus locatifs des actifs en exploitation. Cela s'est traduit par la renégociation de certains baux entraînant une augmentation de leur maturité moyenne de 6 mois. Cette maturité s'établit à 6 ans au 31 décembre 2009. Les baux venant à échéance d'ici le 31 décembre 2011 représentent moins de 5% des loyers au 31 décembre 2009.

Développement du patrimoine

Au cours de l'exercice, Eurosic a poursuivi son développement et réalisé des travaux de construction d'immeubles tertiaires dont certains ont été livrés en cours d'année. A ce titre, sont intervenus :

- La livraison en juillet 2009 de l'immeuble Quai 33 pour lequel une demande de certification HQE Exploitation a été déposée. Cet immeuble de bureaux de 22 400 m² est situé à Puteaux (92),
- La livraison en mars 2009 d'un nouvel entrepôt frigorifique à proximité de la Roche/Yon (85) loué au groupe Tesson,
- La livraison en mai 2009 d'un data center à Lille Seclin (59) loué à Atos Worldline,
- Le lancement en août 2009 de la construction de l'immeuble «LP3» (8 700 m² HON) à Lille Seclin (59) pour le compte d'Atos Worldline et dont la livraison est prévue fin 2010.

En parallèle se sont poursuivis les travaux de construction de l'immeuble «Jazz» (7 500 m²) à Boulogne-Billancourt (92), livré début 2010 et du 52 Hoche (11 000 m²) à Paris 8ème dont la livraison est prévue au premier trimestre 2011. Eurosic respecte à travers ces développements ses engagements en matière de développement durable. En effet, l'immeuble Jazz bénéficiera du label HQE et le 52 Hoche du label THPE.

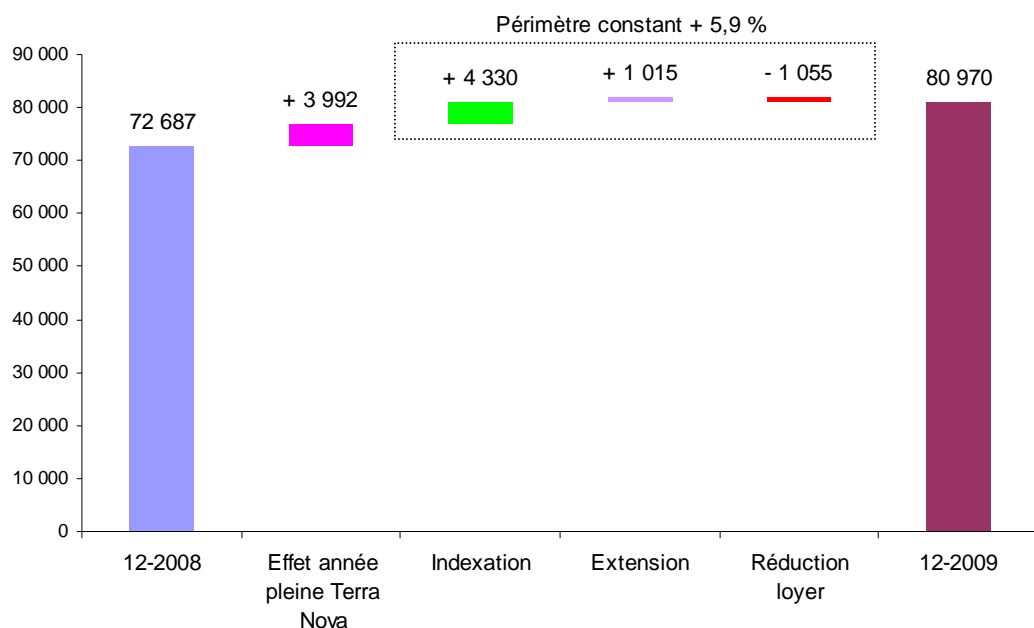
Compte de résultat

| en M€ | 2009 | 2008 | Variation % |
|-------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Loyers | 81,0 | 72,8 | + 11% |
| Charges d'exploitation | -8,1 | -8,6 | + 6% |
| EBITDA | 72,9 | 64,1 | + 14% |
| Taux de marge opérationnelle | 90,0% | 88,0% | +2% |
| Amortissements et provisions | -154,9 | -136,3 | - 14% |
| Résultat financier | -36,2 | -31,4 | - 15% |
| Impôts | 0,3 | -0,7 | ns |
| Résultat net part du groupe | -117,8 | -104,3 | -13% |

Les comptes sont établis selon la méthode du coût historique. Le résultat net consolidé s'établit à - 117,8 M€ compte tenu d'un montant d'amortissement de 36,8 M€ et d'une provision pour dépréciation de 118,0 M€ sur les actifs résultant de l'évolution de la valeur du portefeuille sur l'année.

Revenus locatifs

Eurosic a bénéficié au cours de l'exercice d'une forte croissance de ses revenus. Ils ressortent à 81,0 M€ sur l'exercice, en progression de + 11,4%. La progression à périmètre comparable est de + 5,9%, équivalent à celui de l'indexation. Les loyers perçus sur les extensions réalisées pour le compte des locataires compensent la diminution des loyers consécutive aux renégociations de baux.



Les bureaux en exploitation représentent 53% du total, les actifs de loisirs 26 %, les parcs tertiaires 16% et les actifs de logistique 5 %. Compte tenu de la qualité des signatures en place, aucun impayé n'a été constaté au cours de l'exercice.

Le taux d'occupation financier des actifs en exploitation s'élève à 90,7% au 31 décembre 2009. Il inclut la vacance de la tour Quai 33 à Puteaux, en cours de première commercialisation. La livraison de l'immeuble JAZZ à Boulogne Billancourt (92) en janvier 2010 également en cours de première commercialisation, réduit le taux d'occupation à 86,2%.

Cash flow courant

| | 2009 | 2008 | 2009 vs 2008 |
|---|-------|-------|--------------|
| <i>En M€</i> | | | |
| EBITDA courant | 72,9 | 64,1 | 2,7% |
| Résultat financier | -36,2 | -31,4 | 15,3% |
| <i>Charges d'exploitation non récurrentes et autres retraitements</i> | -0,2 | 0,5 | na |
| <i>Capitalisation des intérêts sur opérations en développement</i> | 3,1 | 1,7 | na |
| Cash flow courant | 39,6 | 34,8 | 13,8% |
| CF courant / action en Euros | 2,39 | 2,10 | 13,8% |

Le cash-flow courant par action atteint 2,39 € au 31 décembre 2009 contre 2,10 € au 31 décembre 2008. Il progresse de 13,8 %, à un rythme supérieur à l'objectif annoncé de 8 %.

Cette croissance du cash flow provient de l'effet positif de l'augmentation des revenus combinée à une maîtrise des charges de structure et des frais financiers dans un environnement de taux bas.

Patrimoine et ANR

Patrimoine

| Classe d'actifs | Valorisation HD au 31/12/09 (M€) | Rendement HD au 31/12/09 | Valorisation HD au 31/12/08 (M€) | Variation de juste valeur au 31/12/09 (M€) | Variation % |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|-------------|
| Bureaux en exploitation | 730 | 7,0%* | 694 | - 90 | -13% |
| Bureaux en développement | 149 | nd | 243 | -30 | -12% |
| Parcs tertiaires | 137 | 9,5% | 141 | -9 | - 6% |
| Loisirs | 288 | 7,3% | 294 | -6 | -2% |
| Logistique | 48 | 9,3% | 45 | -4 | -9% |
| Total | 1 352 | 7,5% | 1 417 | -139 | -10% |

* Hors Quai 33 en cours de première commercialisation

Au 31 décembre 2009, la valeur du patrimoine s'élève à 1 352 M€ offrant un taux de rendement de 7,5 % hors droits (hors tour Quai 33 en cours de première commercialisation) soit une progression de + 70 points de base sur l'exercice. La variation de valeur s'élève à - 139 M€ sur l'exercice, soit une diminution de valeur de -10%, le second semestre ayant enregistré une diminution de la baisse à -3%.

Le patrimoine se compose à 65% d'actifs de bureaux localisés essentiellement à Paris et en région parisienne. Les actifs de loisirs représentent 21% du patrimoine, les parcs tertiaires 10% et les actifs de logistique seulement 4%.

La valeur actualisée des actifs de bureaux en exploitation s'élève à 730 M€ hors droits au 31 décembre 2009, en repli de 13 % à périmètre constant par rapport aux expertises du 31 décembre 2008. Le taux de rendement moyen hors droits des bureaux (hors Quai 33) passe de 6,1% au 31 décembre 2008 à 7,0% au 31 décembre 2009.

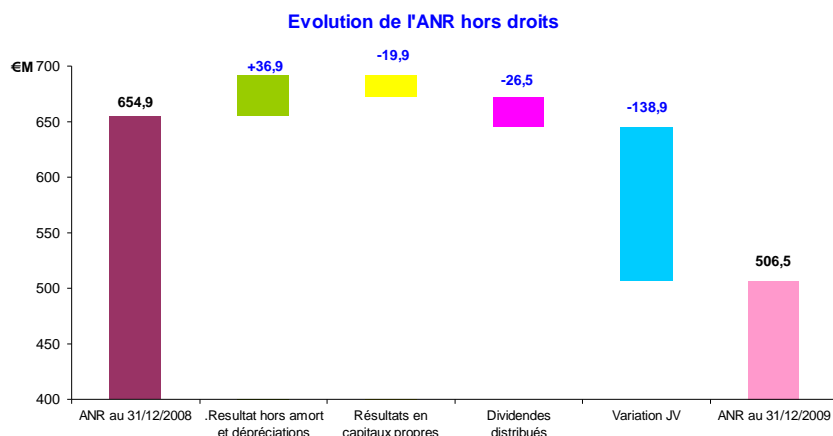
L'évaluation des actifs en développement est basée essentiellement sur la méthode des cash-flows. La valeur de ces actifs s'établit à 149 M€ au 31 décembre 2009 hors Quai 33 qui est reclassé en exploitation après sa livraison et enregistre en 2009 une diminution de 16% à périmètre constant, hors travaux de l'exercice.

La valeur actualisée des parcs tertiaires s'élève à 137 M€, en repli de 6,0% (hors travaux en cours). Le taux de rendement ressort à 9,5% hors droits contre 9,1% fin 2008.

La valeur actualisée des actifs de loisirs s'élève à 288 M€, en repli de 2,0% par rapport au 31 décembre 2008. Le taux de rendement moyen de ces actifs ressort à 7,3% hors droits contre 7,0% fin 2008.

La valeur actualisée des entrepôts logistique s'élève à 48 M€ en baisse de 9,0% à périmètre constant sur l'année. Le taux de rendement moyen de ces actifs ressort à 9,3 % hors droits contre 8,3 % fin 2008.

ANR



L'ANR hors droits s'élève à 506,5 M€, soit 30,60 € par action contre 654,9 M€, soit 39,57 € par action au 31 décembre 2008, ce qui représente une baisse de 22,7%. Cette baisse provient essentiellement de la variation de valeur de -139 M€ enregistrée sur le portefeuille d'actifs. Par rapport au 30 juin 2009, la diminution de l'ANR s'établit à -6,5%.

Le calcul de l'ANR intègre la juste valeur des instruments de couverture de taux et est effectué hors juste valeur de la dette.

Dette et indicateurs financiers

Au 31 décembre 2009, l'endettement financier net ressort à 772,5 M€. Il a augmenté de 56,2 M€ sur l'exercice du fait principalement des tirages effectués pour financer les travaux des opérations en cours de développement.

Aucune échéance de remboursement n'est programmée avant 2014.

Le coût moyen de la dette s'établit à 4,65 %. La dette fait l'objet d'une couverture de taux à hauteur de 85%, 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 (y compris les intérêts des opérations en développement) par l'EBITDA (ICR). Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2009 :

| | 2009 | 2008 | Covenant |
|-----|-------------|-------------|-----------------|
| LTV | 57,3% | 50,0% | 65% |
| ICR | 2,0x | 2,1x | 1,5x |

Distribution

Sur la base du cash flow courant de 2,39 € par action en 2009, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 14 avril 2010 de distribuer 1,80 € sous la forme d'un paiement en numéraire ou en actions.

Cette distribution 2009 représente 75 % du cash flow courant et le versement en est prévu le 18 mai 2010.

Perspectives financières

La société vise une progression significative de son cash flow courant à moyen terme à partir de la location en 2010 et 2011 de ses actifs en première commercialisation. En année pleine et totalement loués, Quai 33 à Puteaux (92), Jazz à Boulogne-Billancourt (92) et 52 Hoche à Paris (8e) représentent un potentiel de cash flow additionnel de + 20 % environ par rapport au cash flow courant enregistré en 2009. Cette progression fera suite à une baisse du cash flow courant en 2010 compte tenu de la situation locative des immeubles récemment livrés.

Parallèlement, la société mettra en œuvre en 2010 une politique de gestion dynamique de ses actifs, en fonction des conditions de marché, en arbitrants plus de 75 M€ d'actifs mûrs et/ou non stratégiques et en réinvestissant dans des actifs de bureaux en Ile de France sur des marchés bien desservis et reconnus en ligne avec la stratégie définie.

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

* * *

Calendrier financier et informations pratiques

| | |
|---|-----------------|
| Chiffre d'affaires et activité 1T10 | 14 avril 2010 |
| Assemblée Générale | 14 avril 2010 |
| Distribution | 18 mai 2010 |
| Résultats 1 ^{er} semestre 2010 | 28 juillet 2010 |

A PROPOS D'EUROSIC

Eurosic est une société foncière cotée adossée au groupe BPCE à travers ses actionnaires de référence 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 Mid 100 depuis le 18 décembre 2009.

Mnémorique : ERSC – code ISIN : FR0000038200.

Contacts

Bruno Meyer, Directeur Financier
Tél : 01.45.02.23.29
b.meyer@eurosic.fr