

Paris, le 15 février 2011

RESULTATS ANNUELS 2010

Une année de rebond

- Hausse de l'Actif Net Réévalué Triple net de +20% à 36,11€ /action diluée (EPRA NNAV)
- Réduction du ratio d'endettement net (« LTV ») de 57,3% à 50,3%
- Allongement de la maturité moyenne résiduelle des baux à 7 ans
- Baisse du cash-flow courant à 1,88 €/action diluée (-16%)
- Distribution maintenue à 1,80 €¹/ action en numéraire
- Perspectives pour 2011 :
 - poursuite du recentrage sur les bureaux à Paris et 1^{ère} couronne avec un programme de rotation d'actifs de plus de 100 M€
 - croissance du cash-flow courant supérieure à 5%

« L'année 2010 a été une année de rebond pour Eurosic. Nous avons loué avec succès deux immeubles de bureaux neufs, le 52 Hoche (Paris 8e) et Jazz (Boulogne 92). Ceci nous assure une croissance du cash flow courant pour 2011 et au-delà, après la baisse de cette année. Nous avons également initié la stratégie annoncée de recentrage du portefeuille sur les actifs de bureaux à Paris et en première couronne, en arbitrants pour plus de 100 millions d'euros au cours de l'année. Nous poursuivrons ce recentrage en 2011 en arbitrants pour plus de 100 millions d'euros à nouveau que nous réinvestirons dans des immeubles de bureaux à restructurer ou à développer», déclare Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général.

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 15 février 2011 a arrêté les Etats Financiers Consolidés annuels qui font ressortir un résultat net de +89,3 M€ contre une perte de -117,8 M€ l'an passé. Les procédures d'audit ont été effectuées par les commissaires aux comptes. Le rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

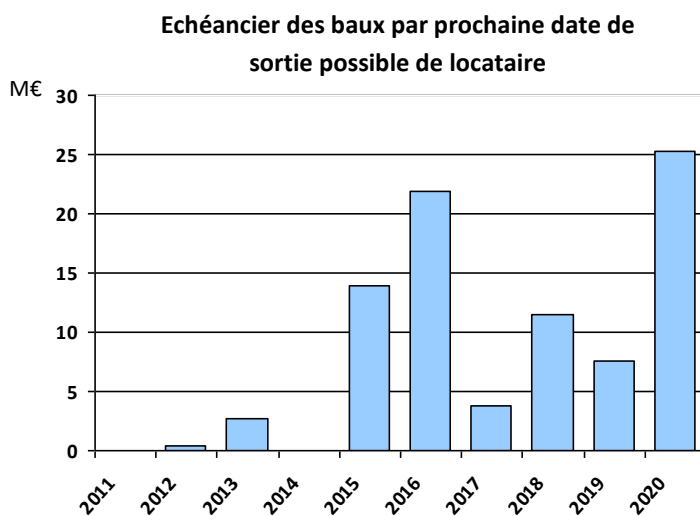
¹ Soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 15 avril 2011

Faits marquants

Visibilité fortement accrue des cash-flows

En 2010, Eurosic a pérennisé les revenus locatifs des actifs en exploitation par la signature de nouveaux baux avec Pierre & Vacances sur les deux Center Parcs et la renégociation des baux dans l'immeuble Grand Seine (Paris 13) avec Natixis et dans l'immeuble Terra Nova II (Montreuil), principalement auprès de BNP Paribas. Les équipes d'asset management ont également réalisé les premières commercialisations des immeubles Jazz (Boulogne 92) au groupe Michelin et du 52 Hoche (Paris 8), au cabinet d'avocats international Allen & Overy, en signant des baux longs à effet du 1er semestre 2011.

La maturité moyenne résiduelle des baux jusqu'à la prochaine sortie possible de locataires atteint 7 ans (+2 ans par rapport au 31/12/2009). Il n'y a aucun départ possible de locataire significatif avant 2015.



Forte réduction du levier

La réalisation du programme d'arbitrages au-delà de l'objectif fixé en début d'année, avec la cession de l'immeuble de bureaux du Faubourg St-Martin (Paris 10), la cession partielle des Center Parcs et la vente de la participation dans Cicobail, a permis la réduction de -76,3 M€ de l'endettement financier net qui s'établit à 698,4 M€ au 31 décembre 2010. L'impact de la distribution effectuée en 2010 a été réduit à 4,0 M€ en numéraire du fait du choix par 86% des actionnaires du paiement en actions. Ceci combiné avec le travail de valorisation du portefeuille immobilier et la compression des taux de capitalisation des bureaux situés à Paris et 1ère couronne permet d'améliorer le ratio de l'endettement net consolidé sur la valeur hors droits des actifs immobiliers (LTV) de 57,3% à 50,3 % (covenant bancaire à 65,0%). Il est par ailleurs rappelé qu'aucune échéance de remboursement de dette n'est programmée avant mi-2014.

Valorisation du patrimoine

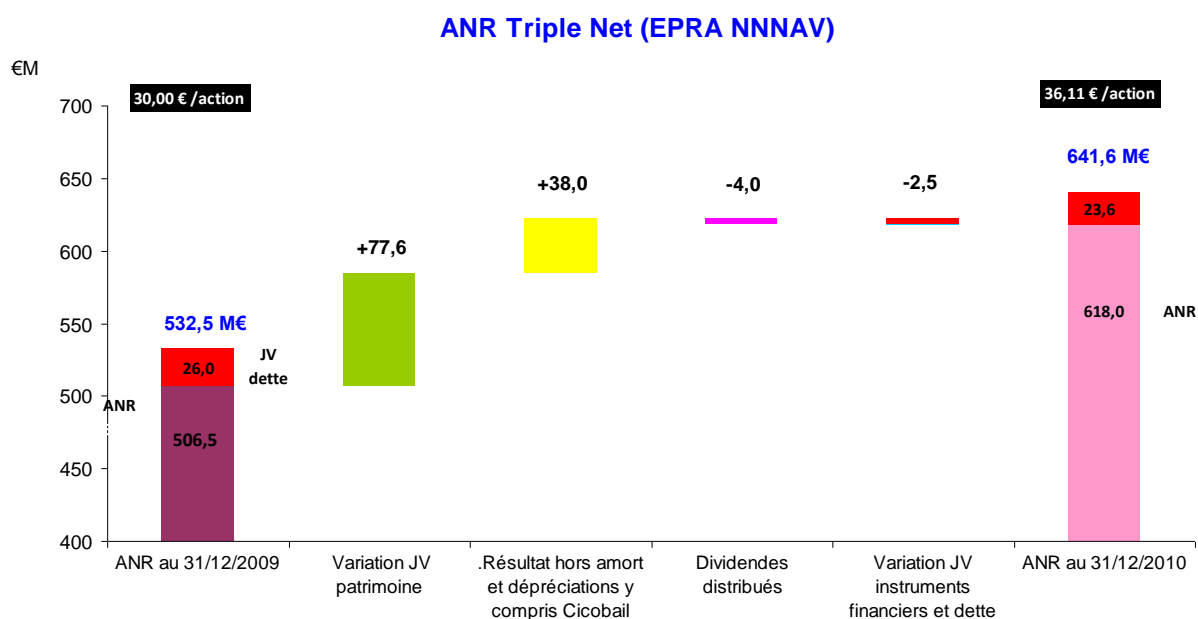
Au 31 décembre 2010, la valeur du patrimoine s'élève à 1 387,5 M€ hors droits offrant un taux de rendement brut hors droits de 6,8%, soit une compression de 70 points de base sur l'exercice. Elle intègre l'effet des investissements et des cessions réalisés durant l'année, à savoir +34 M€ et -76 M€ respectivement.

Classe d'actifs	Valorisation HD au 31/12/2010 (M€)	Valorisation HD au 31/12/2009 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/2010	Taux de rendement HD au 31/12/2009
Bureaux	1 092,8	1 016,6	6,5%	7,4%
Actifs de diversification	294,7	335,3	7,6%	7,7%
TOTAL	1 387,5	1 351,9	6,8%	7,5%

La croissance de la valeur du patrimoine s'élève à 5,9% à périmètre constant.

Actif Net Réévalué Triple Net (EPRA NNAV)

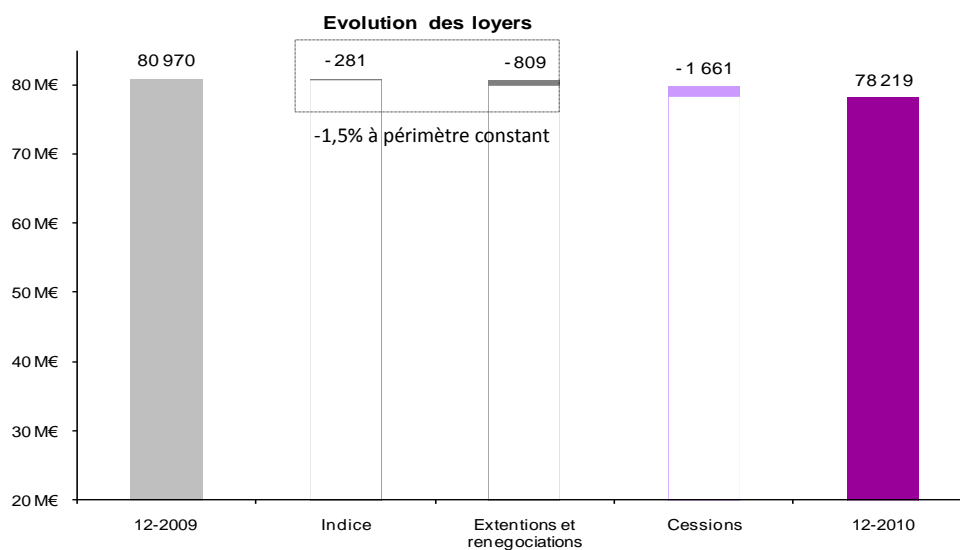
L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNAV) calculé sur la base de la valeur hors droits des immeubles s'élève à 641,6 M€, soit 36,11 € par action diluée au 31 décembre 2010. Il intègre par rapport à l'indicateur précédemment publié qui aurait été de 34,78€ par action diluée, la valeur de marché de la dette à taux fixe (23,6M€, soit 1,33€ par action diluée) et suit ainsi les recommandations de l'EPRA². La progression s'élève à +20,4% sur l'année.



Revenus locatifs

Les revenus locatifs du Groupe ont baissé de -3,4% en 2010 pour atteindre 78,2 M€. A périmètre constant, l'évolution ressort à -1,5 % dont -0,4% lié à l'effet d'indice, le solde provenant des renégociations de baux en contrepartie de leur allongement et de l'effet en année pleine des extensions livrées en 2009 en accompagnement de locataires notamment dans la logistique et les parcs tertiaires.

² European Public Real Estate Association



Les commercialisations réalisées durant l'exercice ont permis de porter le taux d'occupation financier du patrimoine (y compris les immeubles de bureaux du 52 Hoche (Paris 8) et le LP3 à Seclin) à 92,1% au 31 décembre 2010, en progression de 6 points. La vacance au 31/12/2010 est concentrée sur l'immeuble de bureaux Quai 33 (Puteaux 92).

Cash-flow courant

Le cash-flow courant s'élève à 33,4 M€ en 2010 contre 39,6 M€ en 2009, soit une diminution de 15,7%. Cette diminution est principalement liée à la vacance locative en 2010 sur les immeubles « Quai 33 » et « Jazz » qui entraîne une non récupération des charges sur ces immeubles alors que par ailleurs, les frais financiers qui y sont liés sont comptabilisés en charges depuis l'achèvement des immeubles.

Le cash-flow courant par action diluée s'élève ainsi à 1,88 € en 2010 contre 2,23 € par rapport à 2009.

Calcul du cash-flow (M€)	31/12/2010	31/12/2009
Loyers nets	74,8	79,5
Ebitda	68,4	72,9
Cash-Flow courant (M€)	33,4	39,6
Cash-Flow par action *	1,88 € *	2,23 € *

* 17 767 411 actions au 31 décembre 2010 (y compris instruments de dilution et hors auto contrôle). Les données précédemment publiées ont été retraitées de la distribution des dividendes en actions en date du 18 mai 2010

Distribution

Sur la base du cash flow courant de 1,88 € par action diluée en 2010 et en tenant compte des résultats de l'année et notamment des plus-values de cessions de 6,1 M€ (soit 0,34€ par action diluée), le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 15 avril 2011 de distribuer 1,80 € / action en numéraire. Cette distribution équivalente en montant à celle de 2010 représente un rendement de l'ordre de 6% sur la base du cours au 15 février 2011. Le paiement est prévu le 22/04/2011.

Perspectives

Eurosic poursuivra en 2011 la politique de recentrage de son portefeuille initiée en 2010, pour un montant de plus de 100 M€, en arbitrants des actifs mûrs et/ou non stratégiques et en réinvestissant dans des immeubles de bureaux de grande taille situés à Paris et en première couronne à restructurer ou à développer.

Par ailleurs, Eurosic prévoit de mettre en œuvre un programme de travaux de 40 M€ pour achever l'immeuble de bureaux du 52 Hoche et la rénovation des cottages des Center Parcs.

La commercialisation réussie des immeubles 52 Hoche (Paris 8) et Jazz (Boulogne 92) permet à Eurosic de projeter une progression de son cash-flow en 2011 de plus de + 5%.

Calendrier financier

- Activité et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2011 : 15 avril 2011
- Assemblée Générale : 15 avril 2011
- Mise en paiement du dividende : 22 avril 2011

À propos d'Eurosic

Eurosic est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) adossée au groupe BPCE à travers ses deux actionnaires de référence, Nexity et Banque Palatine qui détiennent respectivement 32,1% et 20,1 % du capital de la Société.

Eurosic détient et gère un patrimoine d'une valeur de 1,39 milliard d'euros au 31 décembre 2010, principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris et en première couronne.

Eurosic est cotée en continu sur l'Eurolist d'Euronext Paris, compartiment B et a intégré les indices SBF 250 et CAC Mid 100 depuis le 18 décembre 2009.

Mnémonique : ERSC – code ISIN : FR0000038200

Relations Investisseurs

Laurent Faure
Tél : +33.1.45.02.23.29
l.faure@eurosic.fr
www.eurosic.fr

Relations Presse

Fatima El allaly
Tél. +33.1.44.43.76.41
fatima.elallaly@dialog.publicis.fr