

Paris, le 15 février 2012

RESULTATS ANNUELS 2011

Solides résultats 2011 et accroissement du patrimoine

- **Résultats 2011**
 - Progression de +14% du cash-flow courant par action à 2,14€
 - Réduction du Ratio d'endettement net (« LTV ») à 49,5%
 - Diminution de -1,8% de l'Actif Net Réévalué Triple net à 35,46 €/action dilué (EPRA 3NAV)
 - Proposition de distribution de 1,90€/action en numéraire, +5% par rapport à 2010
- **Accroissement du patrimoine de +340 M€ à 1 727 M€, en progression de +1,7% à périmètre constant¹**
- **Perspectives 2012:**
 - **Guidance : croissance du cash-flow courant par action supérieure à 10%**

« 2011 a été une année de transformation pour Eurosic, avec l'entrée du Groupe Batipart comme nouvel actionnaire de référence, aux côtés de grands institutionnels français (ACM Vie, COVEA, PREDICA). Dans ce contexte, Eurosic met en place une nouvelle politique patrimoniale comportant d'une part l'acquisition de nouveaux actifs élargissant sa présence dans les grandes métropoles régionales et d'autre part la cession d'actifs matures.», déclare Jean-Eric Vimont, Président Directeur Général.

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 15 février 2012 a arrêté les Etats Financiers Consolidés annuels. 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 En ce compris le portefeuille Palmer de 22 actifs de bureaux acquis en octobre 2011 auprès de GE Real Estate

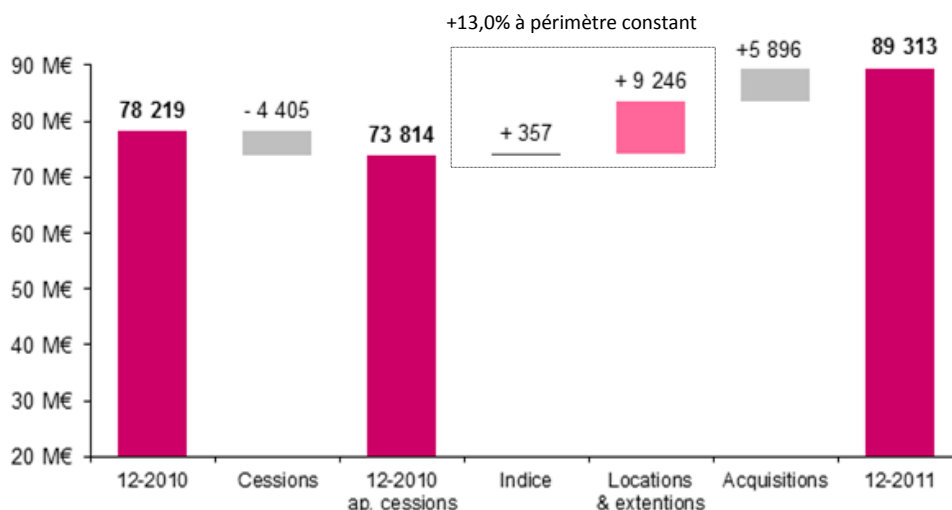
Revenus locatifs

Les revenus locatifs du Groupe ont progressé de +14,2% en 2011 pour atteindre 89,3 M€.

A périmètre constant, l'évolution ressort à +13,0 %, dont +12,5% proviennent des mises en location des immeubles 52 Hoche (Paris 8), Jazz (Boulogne 92) et LP3 à Seclin (Lille 59). Les indexations de loyers représentent +0,5% de la progression.

La part du portefeuille Palmer représente 5,7 M€ du total et a porté au titre de l'exercice 2011 sur 2 mois et demi d'exploitation.

Evolution des loyers du 31/12/2010 au 31/12/2011



Cash-flow courant

Le cash-flow courant progresse de +33,4 M€ à +40,4 M€ sous l'effet de la croissance des revenus locatifs en 2011.

Le cash-flow courant par action dilué s'élève à 2,14 € en 2011 contre 1,88 € en 2010, soit une augmentation de +14%.

Calcul du cash-flow (M€)	31/12/2011	31/12/2010
Loyers bruts	89,3	78,2
EBITDA	78,8	68,4
Cash-Flow courant (M€)	40,4	33,4
Cash-Flow Courant par action dilué*	2,14 €	1,88 €

* calculé sur le nombre moyen d'actions dilué : 18 874 971 actions en 2011 et 17 767 411 en 2010

Résultat net consolidé

Le résultat net consolidé (part du groupe) ressort à -24,1 M€ au 31 décembre 2011, contre +89,3 M€ en 2010. Ce résultat intègre un impact de -28,6 M€ relatifs aux instruments financiers de couverture de taux, ainsi que la comptabilisation en totalité dans le compte de résultat des frais d'acquisition Palmer qui se sont élevés à -13,6 M€.

Valorisation du patrimoine

Au 31 décembre 2011, la valeur du patrimoine s'élève à 1 727,2 M€ hors droits reflétant un taux de rendement brut hors droits de 7,0% et une concentration à 85% sur des actifs de bureau. La progression par rapport à 2010 est de +339,7 M€. Elle intègre l'effet des investissements (portefeuille Palmer et travaux) et des cessions (cession partielle Center Parcs Sologne) réalisés durant l'exercice, à savoir respectivement +364,6 M€ et -53,3 M€.

A périmètre constant, les valeurs d'expertises progressent de +1,7% sur l'année 2011.

Classe des actifs	Valorisation HD au 31/12/2011 (M€)	Valorisation HD au 31/12/2010 (M€)	Taux de rendement HD au 31/12/2011	Taux de rendement HD au 31/12/2010
Bureaux	85% 1 471,1	79% 1 092,8	6,9%	6,5%
Actifs de diversification	15% 256,1	21% 294,7	8,0%	7,6%
Total	1 727,2	1 387,5	7,0%	6,8%

Endettement

L'endettement net de la société a crû au cours de la période de 698,4 M€ à 854,0 M€ sous l'effet de l'acquisition du portefeuille Palmer. La maturité résiduelle de l'endettement de la société s'établit à 4,2 ans.

En 2011, l'encours du prêt syndiqué a quant à lui été réduit de 580 M€ à 331 M€, permettant une réduction significative de cette dette, dont l'échéance contractuelle est en juillet 2014.

Au 31 décembre 2011, le coût moyen de l'endettement s'élève à 4,56% et la dette brute est couverte contre le risque de hausse des taux à près de 91%.

Ratios financiers

Les ratios financiers d'endettement net et de couverture des intérêts ont été consolidés au cours de l'exercice et sont les suivants au 31 décembre 2011:

	31/12/2011	31/12/2010
Ratio d'endettement net consolidé (LTV)	49,5%	50,3%
Ratio de couverture des intérêts (ICR)	1,93 x	1,93 x

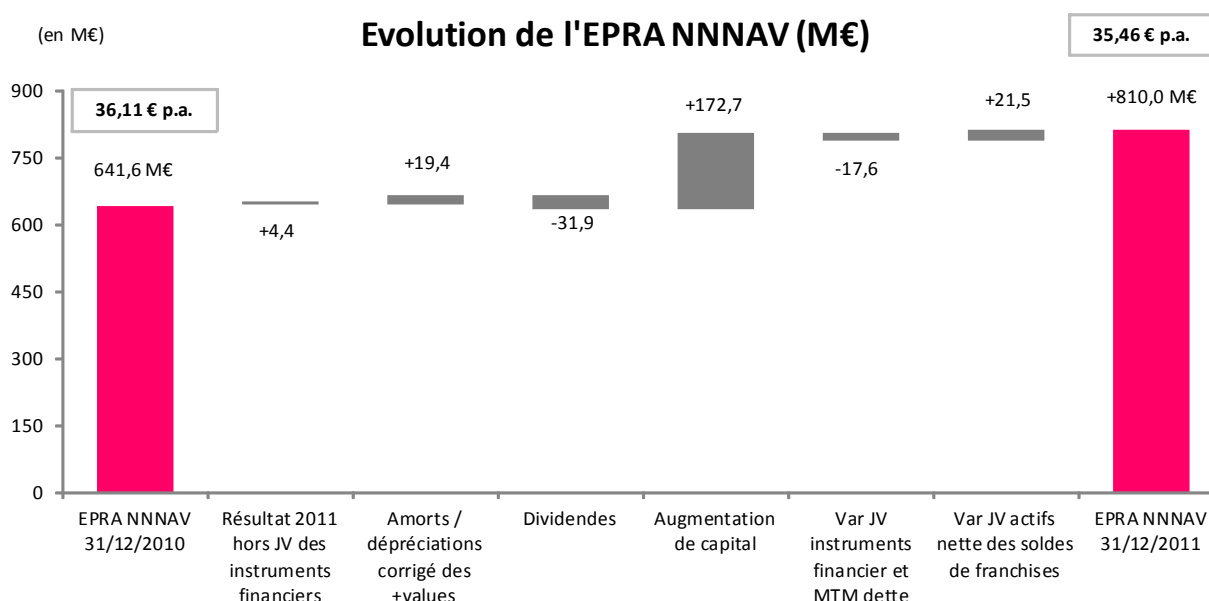
Les ratios d'endettement net (LTV) à 49,5% et de couverture d'intérêt (ICR) à 1,93x satisfont pleinement les covenants consolidés contractuels les plus contraignants.

Actif Net Réévalué Triple Net (EPRA NNAV)

L'Actif Net Réévalué Triple Net (NNNAV) calculé sur la base de la valeur hors droits des immeubles s'élève à 810,0 M€, soit 35,46 € par action diluée au 31 décembre 2011, en légère diminution de -1,8% par rapport à 2010.

Cette diminution provient notamment de la baisse des taux d'intérêt observée au second semestre de l'exercice qui a affecté la valeur de marché du portefeuille d'instruments financiers de couverture de taux et de la dette à taux fixe.

L'Actif Net Réévalué Triple Net par action a également été impacté par l'augmentation de capital réalisée pour l'acquisition du portefeuille Palmer au prix de 34,30€ par action.



Distribution

Sur la base du cash-flow courant de 2,14 € par action diluée en 2011, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Mixte de distribuer un dividende en progression de plus de 5% par rapport à l'année précédente à 1,90€/action en numéraire. Cette distribution représente un

rendement de l'ordre de 6,2% sur la base du cours au 15 février 2012. Le paiement est prévu le 24 avril 2012.

Des revenus largement sécurisés

La location du patrimoine a enregistré d'excellents résultats en 2011. Le taux d'occupation du patrimoine s'établit au niveau remarquable de 99,2% au 31 décembre 2011, en progression de 7 points durant l'année et de 10 points par rapport à 2009. Ce taux intègre la location de Quai 33 (Puteaux - 92) réalisée en totalité en 2011.

La maturité moyenne résiduelle des baux (période ferme) demeure élevée à 6,5 années. Les options de départ des locataires dans les trois prochaines années représentent moins de 17% des loyers annuels.

Perspectives

Eurosic entend poursuivre sa stratégie de rotation des actifs matures ou non stratégiques et de création de valeur sur des actifs de bureaux en France.

L'ensemble des locations réalisées en 2010 et 2011 permet à Eurosic d'anticiper une progression de son cash-flow courant par action de plus de + 10% en 2012.

Annexes : comptes consolidés – compte de résultat et bilan

Calendrier financier

- Activité et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012 : 17 avril 2012
- Assemblée Générale : 17 avril 2012
- Mise en paiement du dividende : 24 avril 2012

À propos d'Eurosic

Eurosic est une société d'investissement immobilier (SIIC) qui détient et gère un patrimoine évalué à 1,7 milliard d'euros, principalement composé de bureaux de grande taille, récents, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

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

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDE

Actif (K€)	31/12/2011	31/12/2010
Ecart d'acquisition	0	0
Immobilisations incorporelles	93	90
Immobilisations corporelles	2 555	2 825
Immeubles de placement	1 649 832	1 358 321
Instruments financiers dérivés	191	0
Actifs financiers	851	839
Total actifs non courants	1 653 523	1 362 074
Créances clients et autres créances nettes	15 341	9 941
Créances d'impôt sur les sociétés	0	0
Instruments financiers dérivés	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	64 194	90 592
Actifs détenus en vue d'être cédés	0	0
Total actifs courants	79 536	100 533
TOTAL ACTIF	1 733 059	1 462 607

PASSIF (K€)	31/12/2011	31/12/2010
Capital social	365 438	284 696
Prime d'émission	573 083	513 199
Réserve légale	26 311	26 311
Réserves consolidées	-218 221	-324 749
Bénéfices non distribués part groupe	-24 131	89 289
Capitaux propres consolidés part groupe	722 480	588 747
Intérêts minoritaires	0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	722 480	588 747
Provision pour risques et charges	103	34
Dettes bancaires	913 068	781 518
Autres dettes financières	19 361	12 976
Instruments financiers dérivés	50 336	47 681
Impôt sur les sociétés à payer	0	0
Autres dettes	0	0
Impôt différé passif	0	0
PASSIFS NON COURANTS	982 868	842 210
Provision pour risques et charges	0	0
Dettes bancaires	1 700	0
Autres dettes financières	10 624	7 992
Dettes fournisseurs	4 896	2 687
Impôt sur les sociétés à payer	6	0
Autres dettes	10 484	20 972
Instruments financiers dérivés	0	0
PASSIFS COURANTS	27 711	31 650
TOTAL PASSIF	1 733 059	1 462 607

ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

Compte de résultat consolidé en K€	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	88 803	77 823
Autres prestations	510	396
Charges locatives et taxes non récupérées	-3 082	-3 438
Loyers nets	86 231	74 781
Charges externes	-2 908	-2 952
Charges de personnel	-4 613	-3 147
Amortissements et dépréciations	-27 719	40 380
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	50 992	109 062
Plus-value nette de cessions d'immeuble	7 682	6 130
Effets du regroupement d'entreprises	-13 558	
Autres charges et produits opérationnels	69	-285
RESULTAT OPERATIONNEL	45 187	114 907
Produits financiers	1 893	12 135
Charges financières	-42 652	-37 752
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	-40 759	-25 617
Ajustement de valeur des instruments financiers	-28 553	0
Impôts sur les bénéfices	-5	0
RESULTAT NET CONSOLIDE	-24 131	89 289
<i>Résultat net part du groupe</i>	-24 131	89 289
<i>Résultat des minoritaires</i>	0	0
Résultat par action	-1,28 €	5,04 €
Résultat dilué par action des activités poursuivies	-1,28 €	5,03 €
Nombre d'actions	18 803 971	17 709 941
Nombre d'actions y compris instruments de dilution	18 874 971	17 767 411

	31/12/2011	31/12/2010
RESULTAT NET CONSOLIDE	-24 131	89 289
Couverture des flux de trésorerie (net d'impôts)	16 423	-1 234
Titres disponibles à la vente (net d'impôts)	0	-10 865
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	16 423	-12 099
RESULTAT NET GLOBAL	-7 708	77 190
<i>Dont part du groupe</i>	-7 708	77 190
<i>Intérêts des minoritaires</i>	0	0