

RESULTATS DE L'ANNEE 2015

Fort potentiel de croissance sur une base financière solide

Le patrimoine sous gestion franchit le seuil de 3 milliards d'euros

- Patrimoine sous gestion droits inclus de 3,3 Mds€ à fin 2015, en progression de plus de 400 M€
- Maintien d'une forte exposition au Grand Paris avec plus de 70% du patrimoine
- Premières opérations à l'étranger en Espagne et en Allemagne
- 94% du patrimoine bénéficiant d'un certificat environnemental

Amélioration des indicateurs financiers

- Revenus bruts consolidés à 137,5 M€ (+8,5%)
- Cash-flow courant de 74,6 M€ (+4,5%)
- LTV à 36,3% droits inclus (-10,3 pts), résultant de l'émission de 302 M€ d'OSRA réalisée en juin 2015
- ANR triple net de 38,85 € par action (+4,0%)

Accélération des investissements autour de 2 thématiques spécifiques

- Restructuration et développement de bureaux neufs : livraison de 6 opérations en 2015, acquisition de 4 nouvelles opérations pour près de 230 M€ d'engagements, portant à 13 le nombre d'opérations en cours de travaux ou à l'étude
- Loisirs et Santé : création fin 2015 d'Eurosic Lagune, entrée de partenaires début 2016 par augmentation de capital (210 M€ pour 40% du capital) pour financer plus de 400 M€ d'acquisitions en cours

Proposition d'une distribution de 2,20 € par action, en hausse de 5% par rapport à 2014

Perspectives : forte visibilité sur une progression régulière de cash-flow pour les prochaines années

Principaux indicateurs de la société au 31 décembre 2015 (données consolidées) :

	31/12/2015	31/12/2014		31/12/2015	31/12/2014
Revenus	137,5 M€	126,7 M€	Patrimoine ⁽²⁾	2 742 M€	2 565 M€
Cash-flow courant ⁽¹⁾	74,6 M€	71,3 M€	LTV ⁽²⁾	36,3%	47,0%
CFC par action ⁽¹⁾	2,51 €	2,71 €	ICR retraité ⁽³⁾	3,26 x	3,08 x
EPRA NNAV /action	38,85 €	37,34 €	Trésorerie consolidée	181 M€	180 M€

⁽¹⁾ Part du Groupe

⁽²⁾ Droits Inclus en Quote-Part de détention

⁽³⁾ Hors éléments exceptionnels

Le Conseil d'Administration d'Eurosic réuni le 18 février 2016 a arrêté les Etats Financiers Consolidés annuels. Les procédures d'audit ont été effectuées par les commissaires aux comptes et leur rapport d'audit relatif à la certification est en cours d'émission.

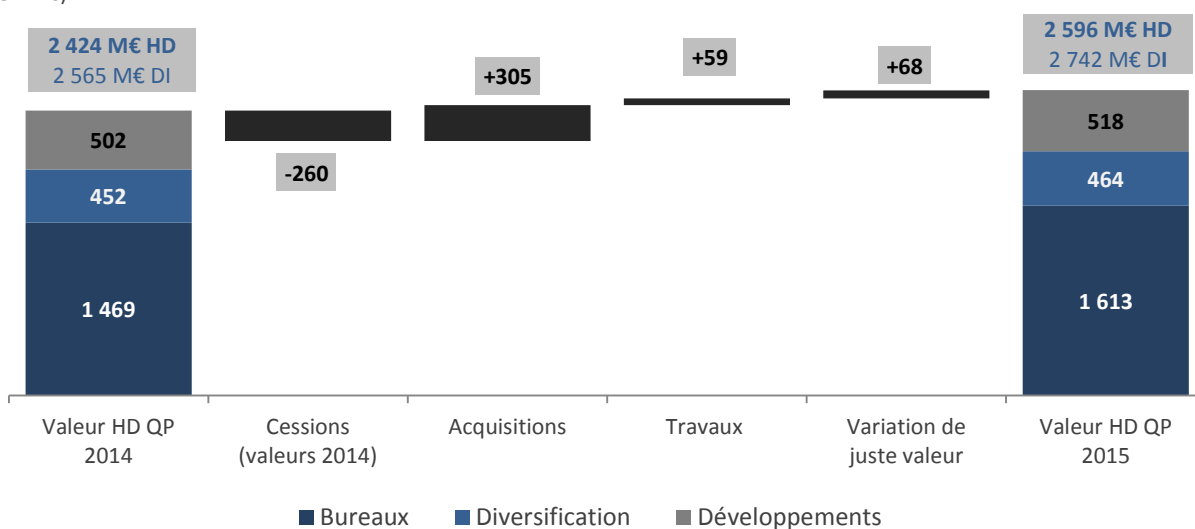
- **Poursuite de la croissance du patrimoine**

Au 31 décembre 2015, la valeur du patrimoine en quote-part de détention s'élève à 2 742 M€ droits inclus (2 596 M€ hors droits), soit une augmentation en volume de 7% sur l'année.

Le patrimoine sous gestion s'élève à 3 285 M€ au 31 décembre 2015 droits inclus contre 2 876 M€ fin 2014.

Evolution du patrimoine détenu

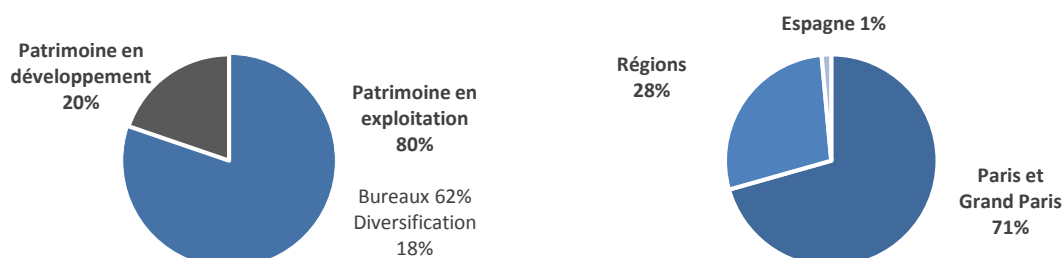
(en M€)



Le taux de rendement du patrimoine stabilisé¹ s'établit à 5,7% (droits inclus). A périmètre constant, les valeurs d'expertises augmentent de 2,8%.

Répartition sectorielle et géographique du patrimoine du groupe au 31 décembre 2015

(valeur droits inclus et en quote-part)



¹ Hors opérations de développement

En termes de développement et de création de valeur, la politique de la société porte déjà ses fruits de manière importante en 2015, avec une montée en puissance attendue pour les années à venir :

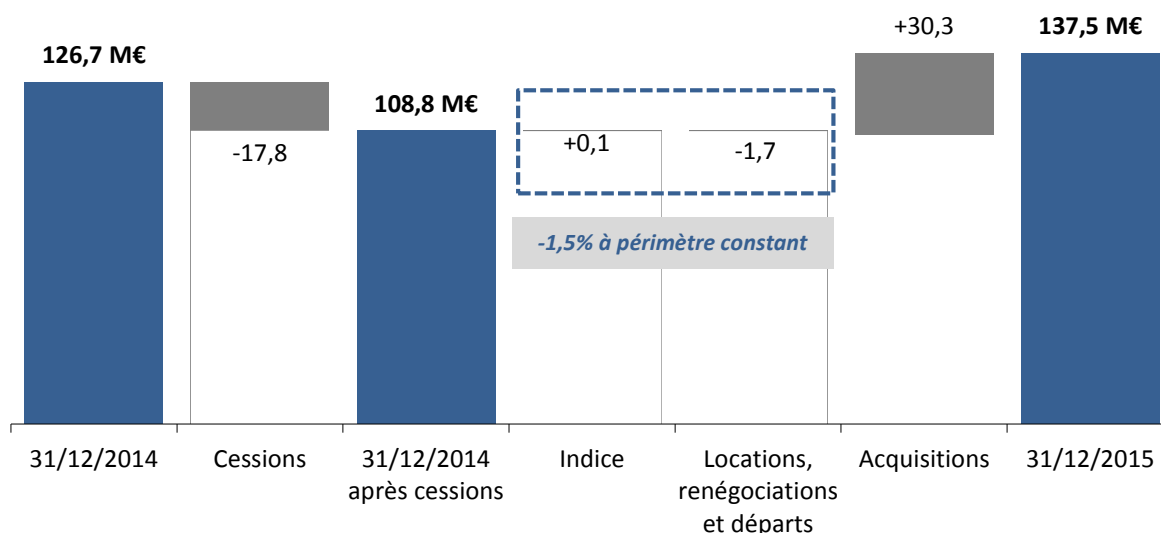
- Le groupe a procédé à la livraison de 6 immeubles au cours de l'exercice, d'ores et déjà loués à 80% ; ces 6 opérations ont permis de dégager une marge de 20% sur les montants investis par le groupe.
- Les opérations à l'étude ou en cours de développement représentent plus de 20% du patrimoine du groupe (à comparer à moins de 6% fin 2013 et 13% fin 2014). L'objectif de marge sur ces 13 opérations est de 20% de leur juste valeur au 31/12/2015.
Le potentiel de loyer annualisé en quote-part de détention sur ces opérations est estimé à 40 M€ à comparer aux 14 M€ perçus durant l'exercice 2015 sur ces mêmes immeubles.

En janvier 2016, Eurosic a été désignée Lauréate du projet N2- Batignolles du concours « Réinventer Paris » ; cette opération entrera dans le cadre du partenariat d'investissement conclu par Eurosic, ACM et Crédit Agricole Assurances.

Par ailleurs, Eurosic procède à ses premiers investissements hors de France avec l'acquisition fin décembre 2015 de trois actifs de diversification en Espagne dont 2 résidences de vacances à l'Estartit (Catalogne) et Fuengirola (Andalousie) et 1 immeuble de logement à redévelopper situé à Madrid. Enfin, Eurosic Lagune s'est engagé sur le développement d'un nouveau Center Parcs au Sud de l'Allemagne, projet d'investissement de près de 260 M€.

• Une activité immobilière soutenue

En 2015, le groupe a généré des revenus bruts de 137,5 M€ contre 126,7 M€ en 2014, soit une hausse de 8,5%.



A périmètre constant, les revenus ont baissé de 1,5% avec notamment la réduction du loyer du Campus Saint-Christophe (Cergy) liée à la démolition avant reconstruction du siège social de SPIE, et aux renégociations de certains baux contre des allongements de durée.

Le patrimoine stabilisé conjugue un taux d'occupation de plus de 93% et une durée moyenne de baux de près de 5 ans.

- **Des indicateurs financiers solides à la fin d'une année de forte croissance**

- **Cash-flow courant part du groupe : 74,6 M€, soit 2,51 € par action**

Le cash-flow courant part du groupe s'élève à 74,6 M€ en 2015 contre 71,3 M€ en 2014 :

	31/12/2015	31/12/2014	Variation %
Cash-flow courant en part du groupe (en M€)	74,6	71,3	+4,5%
Cash-flow courant par action	2,51 €	2,71 €	-7,5%
Nombre moyen d'actions	29 703 333	26 279 326	+13,0%

Le cash-flow courant par action dilué, calculé sur le nombre moyen d'actions de chaque exercice, s'élève à 2,51 € contre 2,71 € en 2014, principalement du fait de la montée en gamme du patrimoine avec une plus forte exposition au marché des bureaux à Paris et de la part croissante des opérations de développement qui, pour la plupart, ne génèrent pas de revenus immédiats.

- **Actif Net Réévalué Triple Net (EPRA NNAV) à 38,85€/action**

L'Actif Net Réévalué triple net (NNAV), calculé sur la base de la valeur hors droits des immeubles, s'élève à 1 482,7 M€ au 31 décembre 2015.

L'Actif Net Réévalué triple net par action s'établit à 38,85 € en hausse de 1,51 € (+4%) par rapport à 2014 y compris l'effet dilutif de l'émission des OSRA de -0,37€/action.

- **Une flexibilité financière améliorée**

Au cours de l'exercice, Eurosic a renforcé ses capitaux propres au travers de l'émission d'obligations subordonnées remboursables en actions (« OSRA ») pour un montant net de 302,3 M€.

Par ailleurs, le groupe a continué à optimiser sa structure de financement : la maturité de la dette financière du Groupe s'établit à 7,5 ans au 31 décembre 2015 contre moins de 6 ans au 31 décembre 2014 et son coût moyen spot (y compris couvertures de taux) s'établit à 2,9%, en ligne avec son niveau à fin décembre 2014.

Enfin, Eurosic maintient un niveau de flexibilité financière important vis-à-vis de ses principaux covenants contractuels :

Covenants bancaires consolidés	31/12/2015	31/12/2014	Covenant
LTV droits inclus et en quote-part	36,3%	47,0%	<= 60%
ICR - Ratio de couverture des frais financiers	2,32 x	2,38 x	>= 2.0 x
ICR retraité ⁽¹⁾	3,26 x	3,08 x	

⁽¹⁾ Effet des refinancements et du remboursement anticipé de certaines dettes du groupe.

- **Distribution et perspectives**

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Mixte de distribuer 2,20 € par action en numéraire. Cette distribution représente plus de 80% du cash-flow courant par action. La mise en paiement est prévue le 28 avril 2016.

Forte d'une structure financière très sécurisée avec une LTV de 36% et d'une équipe significativement renforcée en 2015, après la complète intégration de SIIC de Paris, Eurosic souhaite continuer son développement au travers de ses 3 thématiques d'investissement : les bureaux loués, la production d'immeubles neufs et les secteurs Loisirs et Santé au travers d'Eurosic Lagune, tant en France qu'en Europe.

La livraison des opérations en cours de développement lors des 4 prochaines années devrait assurer une croissance régulière des résultats de la société.

- **A propos d'Eurosic**

Eurosic est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) qui gère un patrimoine évalué à plus de 3 milliards d'euros à fin décembre 2015, principalement composé de bureaux, situés à Paris, en première couronne parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

L'action Eurosic est cotée à Euronext Paris - Compartiment A sous le code ISIN FR0000038200.

Relations Investisseurs

Nicolas Darius

Directeur Finances

Tél : +33.1.45.02.24.73

n.darius@eurosic.fr

Pour plus d'information : www.eurosic.fr

Annexe 1 - Compte de résultat consolidé au 31/12/2015

Compte de résultat consolidé détaillé (K€)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Revenus nets	125 199	120 162	4%
Marge immobilière	1 499	880	70%
Frais de structure	-21 342	-17 424	22%
Amortissements, provisions et dépréciations	92	1 827	-95%
Résultat opérationnel courant	105 448	105 445	0%
Résultat de cession des immeubles	8 966	25 806	-65%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	46 743	18 531	152%
Effet des regroupements d'entreprise	-1 229	-5 677	-78%
Résultat opérationnel	159 928	144 105	11%
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2 327	1 951	19%
Coût de l'endettement brut	-47 776	-45 407	5%
Coût de l'endettement financier net	-45 449	-43 456	5%
Autres produits et charges financières	393	-147	-368%
Ajustement de valeur des instruments financiers	4 616	-29 694	-116%
Impôts sur les bénéfices	0	-132	-100%
Quote-part des sociétés mises en équivalence	25 882	7 573	242%
Résultat net consolidé	145 372	78 249	86%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-6 027	-11 626	-48%
Résultat net consolidé part du groupe	139 345	66 623	109%
Nombre moyen d'actions dilués	34 015 240	26 279 326	
Résultat net consolidé dilué / action	4,10 €	2,54 €	62%

Annexe 2 - Indicateurs EPRA au 31/12/2015

	31/12/2015	31/12/2014
EPRA NNAV	1 482,7 M€	1 107,1 M€
EPRA NNAV per share	38,85 €	37,34 €
EPRA Earnings	72,8 M€	68,3 M€
EPRA Earnings per share	2,45 €	2,60 €
EPRA NIY	5,4%	5,8%
EPRA NIY 'Topped-up'	5,8%	6,3%
EPRA vacancy rate	7,0%	10,4%
EPRA Cost ratio	25,4%	18,9%
EPRA Cost ratio (hors coût de la vacance)	24,8%	18,0%

L'EPRA Earnings est défini comme le "résultat récurrent provenant des activités opérationnelles". Ci-dessous un état de rapprochement entre l'EPRA Earnings, le résultat net consolidé et le cash-flow courant.

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat part du groupe	137 449	66 623
Ajustements pour déterminer l'EPRA Earnings, exclus :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	-46 743	-18 531
- Résultat de cession et marge immobilière	-10 465	-26 686
- Effet du regroupement d'entreprises	1 229	5 677
- Juste valeur des instruments financiers et autres coûts financiers associés	8 518	39 358
- Part des sociétés mises en équivalence	-22 852	-7 839
- Part des minoritaires	3 726	9 660
EPRA Earnings	72 757	68 263
<i>EPRA Earnings par action diluée</i>	<i>2,14 €</i>	<i>2,60 €</i>
Ajustements spécifiques pour déterminer le cash-flow courant :		
Honoraires de MOD interne	-1 638	-1 379
Charges immobilières	2 936	-1 133
Résultat de cession sur le portefeuille de logements	2 445	2 499
Charges corporate non récurrentes	2 371	2 734
Amortissements corporels	251	360
Cash-flow courant	79 122	71 344
Coût de l'OSRA sur la période	-4 561	-
CFC part du groupe attribuable aux actions ordinaires	74 561	71 344
<i>Cash-flow courant par action diluée</i>	<i>2,51 €</i>	<i>2,71 €</i>