



Boulogne Billancourt - Le 23 février 2010, 18h00

Résultats du 1^{er} semestre 2009-2010

Le Conseil d'Administration de Foncière SEPRIC, réuni le 23 février 2010 sous la présidence de Monsieur Philippe Vergely, a arrêté les comptes consolidés du 1^{er} semestre clos le 31 décembre. Foncière SEPRIC, seule foncière cotée purement investie en actifs commerciaux situés dans des retail parks, publie donc ce jour ses résultats pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2009-2010. Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport d'audit relatif à l'examen limité des comptes semestriels est en cours d'émission.

« Au 1^{er} semestre de l'exercice 2009-2010, et en dépit d'un contexte économique toujours perturbé, Foncière SEPRIC confirme la pertinence de son modèle de foncière pure privilégiant le long terme et ayant choisi de se développer exclusivement dans les parcs d'activités commerciales les plus attractifs. La qualité de notre patrimoine, notre politique commerciale basée sur la constitution de véritables partenariats avec nos locataires ainsi que notre structure de coûts entièrement variables nous permettent d'enregistrer une progression continue de nos revenus locatifs et de nos cash-flows d'exploitation. »

Philippe Vergely, Président Directeur Général

Revenus locatifs en progression de 13,7%

Foncière SEPRIC a maintenu tout au long des six premiers mois de l'exercice 2009-2010 un taux d'occupation proche de 100%, dans la continuité de l'exercice 2009.

Les revenus locatifs de la Foncière progressent de 13,7% (+5% à périmètre constant) par rapport à la même période de 2008 et s'établissent à 4,84 M€. Le chiffre d'affaires est porté par l'intégration dans les comptes, depuis le 27 janvier 2009, des quatre unités commerciales acquises à Bourg-en-Bresse et par l'indexation naturelle des baux.

Résultat opérationnel courant en croissance de 6 %

Le résultat opérationnel courant est de 4,09 M€, contre 3,9 M€ un an plus tôt. Il intègre des charges non récurrentes de 0,34 M€ liées aux opérations de refinancement intervenues sur la période. En effet, Foncière SEPRIC a refinancé en lease-back plusieurs de ses immeubles, pour un montant net de 11,9 M€. Les sommes dégagées ont permis le remboursement de différents prêts et de la totalité des lignes de crédit court terme.

Actif Net Réévalué : 8,81€ par action

La valeur d'expertise du patrimoine exprimée en valeur de marché hors droits atteint 117 M€ à fin décembre 2009 contre 119,4 M€ au 30 juin 2009, soit une baisse de 2% à périmètre constant. L'impact négatif de la variation de juste valeur sur les comptes de la foncière s'élève à 2,5 M€ en forte réduction par rapport aux semestres précédents, grâce à la normalisation progressive des conditions de marché et donc à une hausse plus modérée des taux de capitalisation. Le résultat opérationnel du 1^{er} semestre 2009/2010 s'établit ainsi à 1,6 M€, contre -9,3 M€ à fin juin 2009 et -10,5 M€ à fin décembre 2008.

L'ANR droits compris (régime SIIC) ressort à 8,81 € par action (8,07 € hors droits).

Un endettement maîtrisé : LTV de 41,8%

La capacité d'auto financement avant coûts financiers et impôts s'élève à 4,1 M€, confirmant la capacité de Foncière SEPRIC à générer un cash-flow positif récurrent.

L'endettement net de Foncière SEPRIC s'élève à 48,9 M€, faisant ressortir un ratio de Loan-to-Value de 41,8%.

76% de la dette financière est à taux variable, ce qui permet à la Foncière de bénéficier de la baisse actuelle des taux d'intérêts et d'enregistrer une diminution de 39,5% du coût de l'endettement net. Ce dernier s'établit à 0,8 M€ à fin décembre 2009 contre 1,3 M€ un an plus tôt et 1,1 M€ à fin juin 2009.

Résultat net de 9,8 M€

Sous l'effet du passage au régime SIIC, Foncière SEPRIC comptabilise un produit d'impôt de 9 M€ lui permettant d'afficher au 1^{er} semestre 2009/2010 un résultat net de 9,8 M€, contre -6,4 M€ à fin décembre 2008 et -4,9 M€ à fin juin 2009.

Perspectives pour l'exercice 2009-2010

Le Conseil d'Administration du 1^{er} juillet dernier avait approuvé l'acquisition auprès de SEPRIC Promotion d'un bâtiment de 1 200 m² situé à Valence et loué à Farm Urban (filiale du groupe Formen). Le locataire n'étant pas entré dans les lieux à la date prévue, Foncière SEPRIC, fidèle à sa politique d'acquisition prudente, a suspendu jusqu'à nouvel ordre cette acquisition.

Par ailleurs, Foncière SEPRIC a obtenu l'accord de son Conseil d'Administration pour procéder à l'acquisition de deux nouveaux bâtiments, en cours de construction par SEPRIC Réalisations qui, conformément à ses engagements, propose ces bâtiments en priorité à la Foncière :

- Bâtiment de 2 885 m², situé sur la zone de Limoges le Vigen où Foncière SEPRIC détient déjà 4 unités commerciales totalisant 2 755 m². Ce bâtiment, proposé au prix de 5,2 M€, fait l'objet d'un bail avec Décathlon, implanté sur le site depuis 12 ans et qui souhaitait agrandir sa surface de vente, témoignant ainsi de l'attractivité de ce parc d'activités commerciales.
- Bâtiment de 1 300 m², situé sur la zone de Nancy-Frouard, où Foncière SEPRIC détient déjà 9 unités commerciales totalisant 9 995 m². Cette nouvelle unité, d'un montant de 2,3 M€, est d'ores et déjà louée à Kiabi qui a choisi de s'implanter sur une zone qui poursuit son essor.

Ces acquisitions, prévues pour l'été 2010, se feront au travers de financements par crédit bail, actuellement en négociation. Ces deux acquisitions représentent environ 6% des revenus locatifs en année pleine.

Enfin, forte d'une solide situation financière, Foncière SEPRIC reste attentive à toute opportunité qui pourrait se présenter mais demeure très sélective en se concentrant sur des surfaces commerciales déjà louées, situées dans des zones de forte attractivité et ne dépassant pas les valeurs locatives du marché.

(Comptes détaillés pages 4 à 6)

A PROPOS DE FONCIERE SEPRIC

Créée en 1994 à l'initiative du Groupe SEPRIC, Foncière SEPRIC, est la seule foncière cotée purement investie en actifs commerciaux situés dans des retail parks, un segment particulièrement porteur dans l'univers de l'immobilier commercial en France.

Depuis sa création, la société appuie son développement sur une stratégie commerciale privilégiant le long terme. Foncière SEPRIC a ainsi développé de véritables partenariats avec de nombreuses enseignes nationales et internationales de premier plan, telles que Darty, Décathlon, La Halle, Intersport, Casa ou encore C&A, lui assurant depuis de longues années un taux d'occupation proche de 100%.

Adossée au savoir-faire immobilier du Groupe SEPRIC qui, en véritable précurseur, s'est spécialisé dès 1981 dans la promotion de bâtiments commerciaux en périphérie de ville, la foncière a constitué un patrimoine homogène de 86 unités totalisant 79 900 m² à fin décembre 2009 et implantés à travers la France. Au 31 décembre 2009, la valeur de ce patrimoine, tel qu'évalué par Cushman & Wakefield, s'élève à 117 M€ (hors droits), représentant une valeur locative de 9,8 M€ en année pleine. La politique financière de Foncière SEPRIC s'appuie sur une structure de bilan solide, le ratio de «loan-to-value» s'élevant à 41,8% et le rapport EBE / frais financiers à 5,0.

Foncière SEPRIC est cotée sur Euronext Paris - Compartiment C

Code ISIN : FR0004031292 - Mnémo : SPRIC

Plus d'informations sur le site internet www.fonciere-sepric.com

CONTACTS



FONCIERE SEPRIC

Philippe VERGELY
Président Directeur Général

Bernard ROBBE
Vice-Président & Administrateur

Laurent DETRIE
Directeur Général Délégué – Finance

Francis FERRAND
Directeur Général Délégué

Tél. : 01 46 99 42 00
Fax : 01 48 25 03 11
comfcontact@groupe-sepric.fr



Nathalie BOUMENDIL
Analystes/investisseurs
Tél. : 01 53 67 35 74
Fax : 01 53 67 36 37
nboumendil@actus.fr

Caroline GUILHAUME
Presse
Tél. : 01 53 67 35 79
cguilhaume@actus.fr

Comptes résumés semestriels

Bilan consolidé au 31 décembre 2009

COMMUNIQUE

ACTIF (En milliers d'euros)	31 déc 09	30 juin 09
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	4	4
Immobilisations corporelles	0	
Immobilisations en-cours	0	
Immeubles de placement	117 000	119 450
Actifs disponibles à la vente	600	600
Actifs d'impôts différés	0	
Autres actifs non courants	0	
Total actifs non courants	117 604	120 054
Actifs courants :		
Créances clients	128	293
Autres actifs courants	406	1 181
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	124	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 793	3 352
Total actifs courants	4 451	4 941
Actifs destinés à être cédés	8	8
TOTAL ACTIF	122 063	125 003

PASSIF (En milliers d'euros)	31 déc 09	30 juin 09
Capitaux propres :		
Capital	43 325	43 325
Primes	898	898
Réserves	3 416	9 303
Résultat	9 759	-4 949
Total des capitaux propres part du Groupe	57 398	48 577
Intérêts minoritaires	42	27
Total des capitaux propres consolidés	57 440	48 604
Passifs non courants :		
Part à long terme des dettes financières	48 698	42 985
Dépôts de garantie	944	960
Provisions	0	
Impôts différés	2 063	20 394
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente	4 647	0
Total des passifs non courants	56 352	64 339
Passifs courants :		
Part à court terme des dettes financières	3 945	9 049
Dettes sur immobilisations	0	
Autres passifs courants	4 325	3 011
Total des passifs courants	8 270	12 060
TOTAL PASSIF	122 063	125 003

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	31 déc 09 6 mois	30 juin 09 6 mois	31 déc 08 6 mois Pro forma
Revenus locatifs	4 845	4 760	4 260
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	4 845	4 760	4 260
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes	-695	-1 064	-377
Impôts et taxes	-12	-6	-42
Dotations aux amortissements et provisions	-44	-8	0
Autres produits et charges courantes	0	0	35
Résultat opérationnel courant	4 094	3 682	3 876
Charges de nature non courantes			-757
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 521	-13 011	-13 658
Résultat opérationnel	1 573	-9 329	-10 539
			0
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	86	51	143
Coût de l'endettement financier brut	-900	-1 127	-1 489
Coût de l'endettement financier net	-814	-1 076	-1 346
Autres produits et charges financiers	0	0	-51
Charge ou produit d'impôt	9 017	5 454	5 523
Résultat net des activités abandonnées	0	0	12
Résultat net	9 776	-4 951	-6 401
Part du groupe	9 759	-4 949	-6 394
Intérêts minoritaires	16	-2	-11
Résultat par action en euros	1,35	-0,69	-1,01
Résultat dilué par action en euros	1,34	-0,69	-1,01

Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2009

En milliers d'euros	31 déc 09 6 mois	30 juin 09 6 mois
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	9 775	-4 952
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	8
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	2 507	13 011
Charges calculées	15	7
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		
Coût de l'endettement financier net	815	1 076
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-9 017	-5 454
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	4 095	3 696
Impôts courants (B)	-2 240	461
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	1 616	-1 462
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)	3 471	2 695
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-71	-50
Cessions d'immobilisations	12 280	
Acquisition d'immobilisations financières		
Diminution des immobilisations financières		
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	0	-13
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	-35
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	12 209	-98
Augmentation et réduction de capital	0	
Achat et revente d'actions propres	-15	-6
Subvention d'investissement reçue		
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-2 744	
Encaissements liés aux emprunts		
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-6 761	-3 364
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-783	-1 164
Autres flux liés aux opérations de financement		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	-10 303	-4 534
Flux nets de trésorerie des activités cédées	0	0
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie	0	0
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	5 376	-1 937
Trésorerie ouverture	-1 583	354
Trésorerie clôture	3 793	-1 583