



Boulogne Billancourt - Le 12 octobre 2010, 18h00

## Résultats annuels 2009-2010

Le Conseil d'Administration de Foncière SEPRIC, réuni le 11 octobre 2010 sous la présidence de Monsieur Philippe Vergely, a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos le 30 juin 2010. Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport des commissaires aux comptes relatif à la certification des comptes est en cours d'émission.

Compte tenu du changement de date de clôture intervenue pour la première fois le 30 juin 2009, Foncière SEPRIC présente un compte de résultat pro forma pour les 12 mois du 1er juillet 2008 au 30 juin 2009 permettant de mieux appréhender l'activité de la Société. Les commentaires ci-dessous portent sur les chiffres au 30 juin 2010 et au 30 juin 2009 pro forma sauf indication contraire.

*« Au cours de l'exercice 2009-2010, la qualité des emplacements a été plus que jamais primordiale dans un marché de l'immobilier commercial encore perturbé. La qualité des biens que nous détenons, leur attractivité, leur accessibilité et la politique commerciale que nous menons nous ont permis de faire preuve d'une excellente résistance et de maintenir un taux d'occupation de nos biens proche de 100%. Foncière SEPRIC confirme ainsi la pertinence de son modèle alliant prudence et rendement. Au mois de juillet dernier, Foncière SEPRIC a réalisé plusieurs investissements majeurs qui nous permettent d'aborder l'exercice 2010-2011 de façon confiante et sereine. »*

Philippe Vergely, Président Directeur Général

### Revenus locatifs en progression de +8,5%

Le taux d'occupation moyen des biens détenus par Foncière SEPRIC s'établit à 99,9% au titre de l'exercice 2009-2010, un niveau élevé dans la continuité des exercices précédents.

Les revenus locatifs de la Foncière progressent de +8,5% (+3,7% à périmètre constant) par rapport à la même période de 2008-2009 et s'établissent à 9,8 M€. Cette croissance provient essentiellement de l'indexation naturelle des loyers et de l'impact de l'acquisition de Bourg en Bresse.

### Résultat opérationnel courant en croissance de +13,5 %

L'organisation de Foncière SEPRIC, qui s'appuie sur des coûts de fonctionnement entièrement variables, permet de dégager un résultat opérationnel courant de 8,6 M€ contre 7,5 M€ un an plus tôt. Les frais non récurrents liés à la finalisation des restructurations juridiques du groupe, aux opérations d'acquisition et de levées d'option intervenues sur l'exercice, ont diminué et atteignent 0,29 M€ contre 0,64 M€ au 30 juin 2009.

### Actif Net Réévalué en hausse de +8,9% à 9,76€ par action

La valeur d'expertise du patrimoine exprimée en valeur de marché hors droits atteint 119,9 M€ à fin décembre 2009, en progression de 2 M€ par rapport au 31 décembre 2009 et 0,4 M€ par rapport au 30 juin 2009. La relative stabilisation des taux de capitalisation traduit une normalisation progressive des conditions de marché.

L'ANR droits compris (régime SIIC) ressort à 9,76 € par action (9,01 € hors droits), contre 8,96 € par action au 30 juin 2009.

### **Un endettement maîtrisé : LTV de 38%**

L'endettement net de Foncière SEPRIC s'élève à 45,6 M€, faisant ressortir un ratio de Loan-to-Value de 38%, en baisse de 2,8 points par rapport au 30 juin 2009.

Le coût de l'endettement financier net a diminué de 40 % sous les effets conjugués de la baisse des taux variables et, dans une moindre mesure, de la baisse de l'endettement net de la Société.

La capacité d'auto financement avant coûts financiers et impôts s'élève à 8,6 M€, confirmant la capacité de Foncière SEPRIC à générer un cash-flow positif récurrent.

### **Résultat net de +17,4 M€**

Foncière SEPRIC a opté pour le régime SIIC à compter du 1er juillet 2009, ce qui lui permet de comptabiliser un produit d'impôt de 10 M€. Le résultat net de l'exercice ressort ainsi à 17,4 M€ contre -11,3 M€ à fin juin 2009, exercice au cours duquel Foncière SEPRIC avait enregistré une baisse de 26,7 M€ de la valeur d'expertise de son patrimoine.

### **Dividende de 0,30 € par action**

Lors de son Assemblée Générale du 1er décembre prochain, Foncière SEPRIC proposera à ses actionnaires le versement d'un dividende de 0,30 € par action, payable en titres ou en numéraire au choix de l'actionnaire.

### **Une augmentation de la valeur locative du patrimoine d'environ 25% pour l'exercice 2010-2011**

Forte d'une solide structure financière, Foncière SEPRIC a annoncé au mois de juillet dernier l'acquisition de 3 ensembles immobiliers, représentant une augmentation de près de 25% de la valeur locative de son patrimoine.

Ces trois biens immobiliers, situés dans les parcs d'activités commerciales des zones périurbaines de Limoges et Nancy ainsi qu'à Etoy (canton de Vaud) en Suisse, répondent aux critères d'investissement sélectifs de la foncière : des locataires solides, des locaux entièrement loués, des zones de forte attractivité, des loyers ne dépassant pas la valeur locative du marché. Ces acquisitions démontrent également l'efficacité de la politique de sourcing de la foncière ainsi que sa capacité à attirer des enseignes renommées, les locaux étant loués à Decathlon, Kiabi et au 1<sup>er</sup> distributeur suisse, le Groupe Migros.

Les actifs commerciaux de Limoges et Nancy sont financés par crédit-bail pour un montant global de 7,4 M€. En Suisse, l'acquisition du bâtiment d'un montant de 40,7 M CHF est financée à plus de 90% par un crédit sans recours.

Dans la continuité de ces investissements et dans un marché qui semble se redresser, Foncière SEPRIC reste attentive à toute opportunité qui pourrait se présenter, tout en privilégiant le maintien d'une structure financière solide et en demeurant particulièrement exigeante quant à la qualité de son patrimoine.

*(Comptes résumés 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 m<sup>2</sup> à fin juin 2010 et implantés à travers la France. Au 30 juin 2010, la valeur de ce patrimoine, tel qu'évalué par Cushman & Wakefield, s'élève à 119,9 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 38% et le rapport EBE / frais financiers à 5,9.

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](http://www.fonciere.sepric.com)

## CONTACTS



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@groupesepric.fr](mailto:comfcontact@groupesepric.fr)



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

Caroline GUILHAUME  
Presse  
Tél. : 01 53 67 35 79  
[cguilhaume@actus.fr](mailto:cguilhaume@actus.fr)

## Comptes résumés annuels

Bilan consolidé au 30 juin 2010

ACTIF (En milliers d'euros)	30 juin 10	30 juin 09
<b>Actifs non courants :</b>		
Immobilisations incorporelles	4	4
Immobilisations corporelles		
Immobilisations en-cours		
Immeubles de placement	119 930	119 450
Actifs disponibles à la vente	600	600
Actifs d'impôts différés		
Autres actifs non courants		
<b>Total actifs non courants</b>	<b>120 534</b>	<b>120 054</b>
<b>Actifs courants :</b>		
Créances clients	272	293
Autres actifs courants	347	1 181
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	124	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 655	3 352
<b>Total actifs courants</b>	<b>5 398</b>	<b>4 941</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>1</b>	<b>8</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>125 933</b>	<b>125 003</b>

PASSIF (En milliers d'euros)	30-juin-10	30-juin-09
<b>Capitaux propres :</b>		
Capital	43 325	43 325
Primes	898	898
Réserves	3 373	9 303
Résultat	17 415	-4 949
<b>Total des capitaux propres part du Groupe</b>	<b>65 011</b>	<b>48 577</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>42</b>	<b>27</b>
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>	<b>65 053</b>	<b>48 604</b>
<b>Passifs non courants :</b>		
Part à long terme des dettes financières	46 435	42 985
Dépôts de garantie	937	960
Provisions		
Impôts différés		20 394
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente	5 484	
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>52 856</b>	<b>64 339</b>
<b>Passifs courants :</b>		
Part à court terme des dettes financières	3 810	9 049
Dettes sur immobilisations		
Autres passifs courants	4 213	3 011
<b>Total des passifs courants</b>	<b>8 023</b>	<b>12 060</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>125 933</b>	<b>125 003</b>

**Compte de résultat consolidé au 30 juin 2010**

En milliers d'euros	30 juin 10 12 mois	30 juin 09 6 mois	30 juin 09 12 mois Pro forma
Revenus locatifs	9 788	4 760	9 020
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>9 788</b>	<b>4 760</b>	<b>9 020</b>
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes	-1 144	-1 064	-1 441
Impôts et taxes	-19	-6	-48
Dotation aux amortissements et provisions	-44	-8	-8
Autres produits et charges courantes	1		35
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>8 582</b>	<b>3 682</b>	<b>7 558</b>
Charges de nature non courantes			-757
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	284	-13 011	-26 669
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 866</b>	<b>-9 329</b>	<b>-19 868</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	181	51	194
Coût de l'endettement financier brut	-1 636	-1 127	-2 616
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 455</b>	<b>-1 076</b>	<b>-2 422</b>
Autres produits et charges financiers	-7		-51
Charge ou produit d'impôt	10 030	5 454	10 977
Résultat net des activités abandonnées			12
<b>Résultat net</b>	<b>17 433</b>	<b>-4 951</b>	<b>-11 352</b>
Part du groupe	17 415	-4 949	-11 343
Intérêts minoritaires	18	-2	-9
<b>Résultat par action en euros</b>	<b>2,41</b>	<b>-0,69</b>	<b>-1,68</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	<b>2,40</b>	<b>-0,69</b>	<b>-1,68</b>

**Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2010**

En milliers d'euros	30 juin 10 12 mois	30 juin 09 6 mois
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>17 433</b>	<b>-4 951</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		8
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-292	13 011
Charges calculées	29	7
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		
Coût de l'endettement financier net	1 456	1 076
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-10 030	-10 030
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>	<b>8 596</b>	<b>3 696</b>
Impôts courants (B)	-2 341	461
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	1 233	-1 462
<b>Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>	<b>7 488</b>	<b>2 695</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-196	-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		-13
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-35
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>	<b>12 084</b>	<b>-98</b>
Augmentation et réduction de capital		
Achat et revente d'actions propres	-8	-6
Subvention d'investissement reçue		
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-2 746	
Encaissements liés aux emprunts		
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-9 109	-3 364
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-1 471	-1 164
Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>	<b>-13 334</b>	<b>-4 535</b>
Flux nets de trésorerie des activités cédées		
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie		
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>	<b>6 238</b>	<b>-1 937</b>
<b>Trésorerie ouverture</b>	<b>-1 583</b>	<b>354</b>
<b>Trésorerie clôture</b>	<b>4 655</b>	<b>-1 583</b>