



# FONCIERE SEPRIC

Boulogne Billancourt - Le 28 février 2011, 18h00

## Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2010-2011

### Progression de 34% de la valeur du patrimoine au 31 décembre 2010 à 160,6M€

Le Conseil d'Administration de Foncière SEPRIC, réuni le 23 février 2011 sous la présidence de Monsieur Philippe Vergely, a arrêté les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre 2010-2011 clos le 31 décembre 2010. Foncière SEPRIC, seule foncière cotée purement investie en actifs commerciaux situés dans des retail parks, publie donc ce jour ses résultats pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2010-2011. 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 cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2010-2011, Foncière SEPRIC a affiché une progression soutenue de ses résultats et de son patrimoine, illustrant ainsi sa politique dynamique de développement. La qualité de nos actifs réside dans le choix très sélectif de nos investissements. Fidèle à sa stratégie long terme, Foncière SEPRIC continue à surveiller toute opportunité de croissance de son patrimoine. A ce titre, notre Conseil d'Administration a donné son accord ce mercredi 23 février pour la réalisation d'une nouvelle acquisition dans la zone de Nancy-Frouard. »*

Philippe Vergely, Président Directeur Général

#### Revenus locatifs en progression de 18,6%

Le premier semestre 2010-2011 a été particulièrement dynamique pour Foncière SEPRIC avec l'acquisition de trois nouvelles implantations au cours du mois de juillet 2010 (Limoges Le Vigen, Nancy-Frouard, Etoy (Suisse)) portant ainsi sa surface SHON (Surface Hors Œuvre Nette) au 31 décembre 2010 à 86 300m<sup>2</sup> (+ 8% par rapport au 30 juin 2010).

Foncière SEPRIC a par ailleurs réalisé sa première opération d'arbitrage d'un montant de cession de 8,5M€ (hors droits) portant sur 4 bâtiments (8 unités commerciales) à Nancy-Frouard.

Le taux d'occupation des biens est demeuré à un niveau élevé et stable par rapport à l'exercice 2009-2010, à 99,9%, les surfaces louées étant principalement occupées par de grandes enseignes nationales.

Ces acquisitions, couplées à l'indexation naturelle des loyers, ont ainsi contribué à une augmentation significative de 18,6% des revenus locatifs semestriels (+1,3% à périmètre constant).

COMMUNIQUE

### Résultat opérationnel courant en croissance de 22,6 %

Le résultat opérationnel courant ressort à 5,02M€, contre 4,09M€ un an plus tôt, soit une progression de 22,6%.

### Résultat net : 12,1M€

Foncière SEPRIC affiche aujourd'hui une nette progression de son résultat net qui ressort à 12,1M€ intégrant une variation de la juste valeur des immeubles et des plus-values de cession pour un total de 8,1M€.

A titre de rappel, Foncière SEPRIC avait affiché un résultat net de 9,8M€ au 31 décembre 2009 intégrant un produit d'impôt exceptionnel de 9M€ lié au passage au régime SIIC.

### Une trésorerie nette positive de 8,5M€

La capacité d'autofinancement avant coûts financiers et impôts s'élève à 5,0M€ sur le semestre, confirmant la capacité de Foncière SEPRIC à générer un cash-flow positif récurrent.

Compte tenu des opérations réalisées au cours du 1<sup>er</sup> semestre, l'endettement financier net s'établit à 77,6M€ contre 48,9M€ au 31 décembre 2009. Le ratio Loan-to-Value est parfaitement maîtrisé.

Il s'établissait à 42% au 31 décembre 2009 et ressort un an plus tard à 36% (48% si l'on intègre le financement sans recours d'Etoy en Suisse).

### Actif Net Réévalué (hors droits) : 10,31€ par action

La valeur d'expertise du patrimoine exprimée en valeur de marché hors droits atteint 160,6M€ à fin décembre 2010 contre 119,9M€ au 30 juin 2010, soit une hausse de 34%.

L'ANR droits compris ressort à 11,27€ par action (10,31€ hors droits) contre 9,76€ par action (9,01€ hors droits) au 30 juin 2010.

### Perspectives pour l'exercice 2010-2011

Le Conseil d'Administration de Foncière SEPRIC a approuvé le 23 février 2011 l'acquisition d'un nouveau bâtiment sur la zone de Nancy-Frouard auprès de SEPRIC Réalisations. D'une surface SHON de 1 720m<sup>2</sup>, ce bâtiment fait l'objet de deux baux avec Koodza (filiale de Decathlon) et Maxizoo.

Cette acquisition d'un montant de 2,6M€ sera financée sur fonds propres. Foncière SEPRIC est déjà propriétaire de 7 unités commerciales sur cette zone, entièrement louées à des locataires de qualité.

Sur l'exercice en cours, Foncière SEPRIC entend continuer son développement et reste à ce titre à l'écoute de toutes nouvelles opportunités d'acquisitions conformes à ses critères et dans des zones de forte attractivité commerciale.

*(Comptes détaillés pages 3 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 82 unités totalisant 86 300 m<sup>2</sup> à fin décembre 2010 et implantés en France et en Suisse. Au 31 décembre 2010, la valeur de ce patrimoine, sur la base des évaluations de Cushman & Wakefield, s'élève à 160,6 M€ (hors droits), représentant une valeur locative de 11,6 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 au 31 décembre 2010 à 36% (48% Suisse inclus) et le rapport EBE / frais financiers à 5,4 (4,4 Suisse inclus).

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)



Anne-Pauline PETUREAUX  
Analystes/investisseurs  
Tél. : 01 53 67 35 74  
Fax : 01 53 67 36 37  
[apetureaux@actus.fr](mailto:apetureaux@actus.fr)

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

**Comptes résumés semestriels**  
**Bilan consolidé au 31 décembre 2010**

COMMUNIQUE

<b>ACTIF (En milliers d'euros)</b>	<b>31 déc 10</b>	<b>30 juin 10</b>
<b>Actifs non courants :</b>		
Immobilisations incorporelles	4	4
Immobilisations corporelles		
Immobilisations en-cours		
Immeubles de placement	160 650	119 930
Actifs disponibles à la vente	600	600
Actifs d'impôts différés		
Autres actifs non courants		
<b>Total actifs non courants</b>	<b>161 254</b>	<b>120 534</b>
<b>Actifs courants :</b>		
Créances clients	235	272
Autres actifs courants	299	347
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	135	124
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 570	4 655
<b>Total actifs courants</b>	<b>9 239</b>	<b>5 398</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>170 494</b>	<b>125 933</b>

<b>PASSIF (En milliers d'euros)</b>	<b>31 déc 10</b>	<b>30 juin 10</b>
<b>Capitaux propres :</b>		
Capital	44 315	43 325
Primes	1 013	898
Réserves	18 692	3 373
Résultat	12 069	17 415
<b>Total des capitaux propres part du Groupe</b>	<b>76 089</b>	<b>65 011</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>-69</b>	<b>42</b>
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>	<b>76 020</b>	<b>65 053</b>
<b>Passifs non courants :</b>		
Part à long terme des dettes financières	81 171	46 435
Dépôts de garantie	931	937
Provisions	0	0
Impôts différés	0	0
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente	3 182	5 484
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>85 284</b>	<b>52 856</b>
<b>Passifs courants :</b>		
Part à court terme des dettes financières	5 002	3 810
Dettes sur immobilisations	0	0
Autres passifs courants	4 189	4 213
<b>Total des passifs courants</b>	<b>9 190</b>	<b>8 023</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>170 494</b>	<b>125 933</b>

**Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2010**

En milliers d'euros	31 déc 10 6 mois	31 déc 09 6 mois
Revenus locatifs	5 788	4 845
Produits et charges locatives	-43	
Autres produits et charges sur immeubles		
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>5 745</b>	<b>4 845</b>
Autres produits de l'activité		
Achats consommés		
Charges de personnel		
Charges externes	-676	-695
Impôts et taxes	-10	-12
Dotation aux amortissements et provisions	-38	-44
Autres produits et charges courantes	-1	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>5 020</b>	<b>4 094</b>
Charges de nature non courantes et résultat cession d'immeubles	1 885	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6 190	-2 521
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>13 095</b>	<b>1 573</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	47	86
Coût de l'endettement financier brut	-1 191	-900
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 144</b>	<b>-814</b>
Autres produits et charges financiers		
Charge ou produit d'impôt	-2	9 017
Résultat net des activités abandonnées		
<b>Résultat net</b>	<b>11 948</b>	<b>9 776</b>
Part du groupe	12 069	9 759
Intérêts minoritaires	-121	16
<b>Résultat par action en euros</b>	<b>1,67</b>	<b>1,35</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	<b>1,66</b>	<b>1,34</b>

**Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2010**

En milliers d'euros	31-déc-10 6 mois	31-déc-09 6 mois	30-juin-10 12 mois
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>11 949</b>	<b>9 775</b>	<b>17 433</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions			
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-6 202	2 507	-292
Charges calculées	15	15	29
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	-1 885		
Coût de l'endettement financier net	1 145	815	1 456
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	2	-9 017	-10 030
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>	<b>5 023</b>	<b>4 095</b>	<b>8 596</b>
Impôts courants (B)	-2 603	-2 240	-2 341
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	53	1 616	1 233
<b>Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>	<b>2 472</b>	<b>3 471</b>	<b>7 488</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-34 014	-71	-196
Cessions d'immobilisations	8 600	12 280	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			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>	<b>-25 414</b>	<b>12 209</b>	<b>12 084</b>
Augmentation et réduction de capital	1 106		
Achat et revente d'actions propres	-8	-15	-8
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-2 168	-2 744	-2 746
Encaissements liés aux emprunts	31 310		
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-2 629	-6 761	-9 109
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-1 129	-783	-1 471
Autres flux liés aux opérations de financement	311		
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>	<b>26 793</b>	<b>-10 303</b>	<b>-13 334</b>
Flux nets de trésorerie des activités cédées			
Effet des variations de périmètre et de change sur la trésorerie	63		
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>	<b>3 914</b>	<b>5 376</b>	<b>6 238</b>
<b>Trésorerie ouverture</b>	<b>4 655</b>	<b>-1 583</b>	<b>-1 583</b>
<b>Trésorerie clôture</b>	<b>8 570</b>	<b>3 793</b>	<b>4 655</b>