



FONCIERE SEPRIC

Boulogne Billancourt - Le 11 Octobre 2011, 18h00

Résultats annuels 2010-2011

Résultat opérationnel courant : 10,1 M€ (+18%)

Dividende par action : 0,35 € (+17%)

ANR / action* : 12,26 € (+27%)

Le 11 Octobre 2011, le Conseil d'Administration de Foncière SEPRIC s'est réuni sous la présidence de Monsieur Philippe Vergely et a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos le 30 juin 2011 (*exercice du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011*).

Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport des commissaires aux comptes relatif à la certification des comptes est en cours d'émission.

« Cet exercice a été dynamique pour Foncière SEPRIC avec de nombreuses acquisitions dont la toute première en Suisse. La Foncière a su maintenir un ratio Loan to Value maîtrisé et la solidité financière qui la caractérise. C'est aussi la démonstration de la capacité de notre Groupe à trouver les financements nécessaires à notre développement tout en maintenant des agrégats économiques solides » déclare Philippe Vergely, Président Directeur Général de Foncière SEPRIC.

Progression des revenus nets locatifs : + 15%

Les revenus nets locatifs de Foncière SEPRIC s'élèvent à 11,3 M€, et progressent de 15% par rapport à l'exercice 2009-2010. Cette augmentation s'explique principalement par les acquisitions réalisées en France et en Suisse sur la période.

La surface totale SHON du patrimoine immobilier de Foncière SEPRIC affiche ainsi une progression de 10% en m², à 88.040 m².

Résultat opérationnel courant en hausse de 18%

Le résultat opérationnel courant ressort à 10,1 M€, en progression de 17,6% par rapport à l'exercice précédent. Les charges d'exploitation de 1,2 M€ restent maîtrisées. Elles incluent les charges de fonctionnement de la Foncière, ainsi que certains frais liés aux opérations d'acquisitions et de levées d'options intervenues sur l'exercice.

Après prise en compte de la variation de la juste valeur pour un montant de 10,2 M€ et du résultat de cession des unités commerciales sur la zone de Nancy-Frouard, le résultat opérationnel ressort à 22 M€ sur l'exercice, en progression de 150% par rapport à l'exercice précédent.

*ANR dilué droit compris

Le résultat net part du Groupe affiche une hausse de 14%, à 19,8 M€, contre 17,4 M€ sur l'exercice précédent (7,4 M€ hors produit d'impôt non récurrent de 10,0 M€ lié à son passage au régime SIIC).

Une situation financière saine

Le bilan de Foncière SEPRIC présente une situation de trésorerie disponible de 7,1 M€.
L'endettement net du Groupe s'élève à 77,9 M€ (dont 32 M€ de financement sans recours pour l'acquisition d'Etoy, en Suisse), près de 80% de la dette nette porte intérêt à taux fixe ou bénéficie d'une couverture (cap à 4,5% sur 5 ans pour 20 M€).
Le ratio Loan-to-Value reste maîtrisé et ressort à 46% (34% hors financement suisse).

Le coût de l'endettement net de l'exercice affichait une hausse de 55%, à 2,3 M€ compte tenu des investissements réalisés sur la période et de l'augmentation des taux d'intérêts.
La Foncière maintient toutefois une capacité d'autofinancement (avant coûts financiers et impôts) élevée de 10,1 M€, en hausse de près de 18% sur l'exercice.

Hausse de la valeur d'expertise du patrimoine : + 40%

Au 30 juin 2011, la valeur d'expertise du patrimoine ressort à 168,4 M€ contre 119,9 M€ au 30 juin 2010, soit une progression de 40%. Cette valorisation correspond à un taux de capitalisation des loyers bruts induit de 6,98 % (dont 7,31% pour la France) contre 8,15 % au 30 juin 2010.
L'Actif Net Réévalué (ANR) dilué droits compris est de 12,26 € par action (11,37 € hors droits) contre 9,67€ par action au 30 juin 2010.

Proposition d'un dividende de 0,35€/action, en progression de 16,7%

Fort d'une structure de bilan solide, la Foncière proposera à la prochaine Assemblée Générale le 23 Novembre 2011, un dividende de 0,35€/action, soit 2,6 M€, payable en titre ou en numéraire.

Poursuite d'une dynamique d'acquisitions soutenue

Foncière SEPRIC annonce l'acquisition d'un nouveau bâtiment en état futur d'achèvement d'une surface de 1.845 m2 SHON à LIMOGES-LE VIGEN. La livraison est prévue début 2012. Ce bâtiment est déjà pré-loué à LA FOIR'FOUILLE avec un bail ferme de 6 années.

La Foncière détient d'ores et déjà sur cette zone 5 unités commerciales. La dernière acquisition réalisée en juillet dernier, et louée à Décathlon, est d'ailleurs située à proximité directe de ce nouveau bâtiment. Avec cette nouvelle acquisition, la Foncière détient près de 8.000 m2 SHON sur la zone.

Grâce à l'appui de son Groupe, la Foncière a pu acquérir ce bien à un prix de 2,5 M€ hors droits, hors taxes qui sera financé par un crédit hypothécaire.

Cette nouvelle acquisition fait suite à l'annonce récente du projet d'un ensemble commercial de 10.000 m2 au cœur de Bulle, en Suisse.

Ces deux récentes acquisitions représentent une augmentation de la valeur locative du patrimoine de Foncière SEPRIC de 20 %.

Foncière SEPRIC reste à l'écoute de toutes nouvelles opportunités qui correspondraient à ses critères sélectifs d'investissement et à l'exigence de qualité de son patrimoine.

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 84 unités totalisant 88 040 m² au 30 juin 2011 et implantés en France et en Suisse. Au 30 juin 2011, la valeur de ce patrimoine, sur la base des évaluations de Cushman & Wakefield, s'élève à 168,4 M€ (hors droits), représentant une valeur locative brute 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 30 juin 2011 à 46% (34% hors Suisse) et le rapport EBE / frais financiers à 6,0x (4,5x Suisse inclus).

Foncière SEPRIC est cotée sur Euronext Paris - Compartiment C - Code ISIN : FR0004031292 - Mnémon : SPRIC
Plus d'informations sur le site internet www.fonciereSEPRIC.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
comficontact@groupeSEPRIC.fr



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

Alexandra PRISA
Presse
Tél. : 01 53 67 35 79
aprisa@actus.fr

Comptes résumés annuels

Bilan consolidé au 30 juin 2011

ACTIF En milliers d'euros	30 juin 11	30 juin 10
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	4	4
Immobilisations corporelles		
Immobilisations en-cours		
Immeubles de placement	168 451	119 930
Actifs disponibles à la vente	600	600
Actifs d'impôts différés		
Autres actifs non courants		
Total actifs non courants	169 055	120 534
Actifs courants :		
Créances clients	285	272
Autres actifs courants	725	347
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	300	124
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 066	4 655
Total actifs courants	8 376	5 398
Actifs destinés à être cédés	1	2
TOTAL ACTIF	177 432	125 933

PASSIF En milliers d'euros	30 juin 11	30 juin 10
Capitaux propres :		
Capital	44 315	43 325
Primes	1 013	898
Réserves	18 667	3 373
Résultat	19 846	17 415
Total des capitaux propres part du Groupe	83 841	65 011
Intérêts minoritaires	-2	42
Total des capitaux propres consolidés	83 839	65 053
Passifs non courants :		
Part à long terme des dettes financières	79 886	46 435
Dépôts de garantie	967	937
Provisions		
Impôts différés		
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente	3 193	5 484
Total des passifs non courants	84 046	52 856
Passifs courants :		
Part à court terme des dettes financières	5 040	3 810
Dettes sur immobilisations		
Autres passifs courants	4 507	4 213
Total des passifs courants	9 547	8 023
TOTAL PASSIF	177 432	125 933

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2011

En milliers d'euros	30 juin 11	30 juin 10
Revenus locatifs	11 623	9 788
Produits et charges locatives	-149	
Autres produits et charges sur immeubles	-218	
Revenus nets des immeubles	11 256	9 788
Autres produits de l'activité		
Achats consommés		
Charges de personnel		
Charges externes	-1 145	-1 144
Impôts et taxes	-19	-19
Dotation aux amortissements et provisions		-44
Autres produits et charges courantes	-3	1
Résultat opérationnel courant	10 089	8 582
Charges de nature non courantes et résultat cession d'immeubles	1 885	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 178	284
Résultat opérationnel	22 152	8 866
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	159	181
Coût de l'endettement financier brut	-2 416	-1 636
Coût de l'endettement financier net	-2 257	-1 455
Autres produits et charges financiers	-95	-7
Charge ou produit d'impôt	-3	10 030
Résultat net des activités abandonnées		
Résultat net	19 797	17 433
Part du groupe	19 846	17 415
Intérêts minoritaires	-50	18
Résultat par action en euros	2,72	2,41
Résultat dilué par action en euros	2,70	2,40

Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2011

En milliers d'euros	30 juin 11	30 juin 10
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	19 797	17 433
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	0
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-10 094	-292
Charges calculées	22	29
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	-1 885	0
Coût de l'endettement financier net	2 258	1 456
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3	-10 030
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	10 100	8 596
Impôts courants (B)	-2 605	-2 341
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	-61	1 233
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)	7 433	7 488
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-37 080	-196
Cessions d'immobilisations	8 600	12 280
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-28 480	12 084
Augmentation et réduction de capital	1 106	0
Achat et revente d'actions propres	-34	-8
Subvention d'investissement reçue	0	0
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-2 168	-2 746
Encaissements liés aux emprunts	31 897	0
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-5 333	-9 109
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-2 275	-1 471
Autres flux liés aux opérations de financement	61	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	23 254	-13 334
Flux nets de trésorerie des activités cédées	0	0
Effet des variations de périmètre et de change sur la trésorerie	50	0
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	2 257	6 238
Trésorerie ouverture	4 655	-1 583
Trésorerie clôture	6 913	4 655