



# FONCIERE SEPRIC

Boulogne Billancourt - Le 27 février 2012, 18h00

## Solides résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2011-2012

**Résultat opérationnel courant : 5,3 M€ (+5%)**

**Valeur du patrimoine : 183,1 M€ (+9%)**

**ANR / action : 12,61 € (+3%)\***

Foncière SEPRIC, foncière cotée purement investie en actifs commerciaux situés dans des retail parks, publie de solides résultats au titre du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2011-2012.

« Sur ce semestre, la valorisation de notre patrimoine s'est renforcée et nos résultats sont solides et en ligne avec la stratégie menée par le Groupe. Foncière SEPRIC a présenté une bonne dynamique de développement, avec notamment l'acquisition de Bulle, un projet de grande envergure pour le Groupe qui permet à la Foncière de se renforcer en Suisse. Nous sommes d'ailleurs toujours en phase d'expansion et à l'écoute d'opportunités pour poursuivre notre développement. » déclare Philippe Vergely, Président Directeur Général de Foncière SEPRIC.

### **Nouvelle progression de la surface commerciale : près de 18.000 m<sup>2</sup> acquis sur le semestre**

Ce semestre très dynamique pour la Foncière, enregistre trois nouvelles acquisitions dont deux projets en VEFA (Bulle en Suisse et Limoges Le Vigen en Haute-Vienne) et cinq unités à Beynost (Ain). L'ensemble commercial de Limoges-Le Vigen a d'ores et déjà été livré en début d'année.

Après construction du projet Bulle, ces opérations porteront la surface commerciale exploitée à plus de 100 000 m<sup>2</sup> SHON (*Surface Hors Œuvre Nette*).

### **Maintien d'un taux d'occupation élevé à 98,2%**

Au premier semestre 2011/12, Foncière SEPRIC présente des revenus nets locatifs stables de 5,8 M€, + 0,7% par rapport au 31 décembre 2010, malgré l'impact de la cession des 8 unités du site de Nancy-Frouard l'année dernière (+1,3% à périmètre constant). Les revenus locatifs vont progresser dans les prochains semestres compte tenu des récentes acquisitions. Le potentiel de revenus locatifs annuel s'élève désormais à près de 15 M€.

Le taux d'occupation ressort à 98,2% au 31 décembre 2011.

\*ANR dilué droit inclus – par rapport au 30 juin 2011

COMMUNIQUE

### Résultat Net Part du Groupe: 5,1 M€

Le résultat opérationnel courant s'établit à 5,3 M€, en progression de + 5,2% grâce à une très bonne maîtrise des charges opérationnelles courantes qui représentent moins de 9% des revenus nets de la Foncière.

Le résultat opérationnel ressort à 6,8 M€ (contre 13,1 M€ au 31 décembre 2010). Sur l'exercice précédent, la Foncière bénéficiait de produits non récurrents qui ont impacté positivement le résultat opérationnel (variation importante de la juste valeur des immeubles de placement et produit de cession sur les unités du site de Nancy-Frouard).

Le coût de l'endettement financier net ressort à 1,3 M€ contre 1,1 M€ au 30 juin 2011, lié à la légère augmentation des taux d'intérêts et à l'endettement.

Le ratio EBE/frais financiers s'établit à 4,0x (4,7x France exclusivement), un niveau parfaitement maîtrisé.

Le résultat net part du Groupe est de 5,1 M€.

### Valeur d'expertise du patrimoine : + 9% par rapport au 30 juin 2011

La valeur d'expertise du patrimoine exprimée en valeur de marché hors droits progresse de + 9% sur ce semestre à 183,1 M€ à fin décembre 2011 contre 168,5 M€ au 30 juin 2011, et 160,6 M€ au 31 décembre 2010. Cette valorisation ne tient pas compte du projet de Bulle, comptabilisé en immobilisation en cours pour un montant de 10,8 M€ (au 31 décembre 2011) et dont la construction devrait être achevée pour le début du prochain exercice.

L'Actif Net Réévalué (ANR) dilué droits compris ressort à 12,61 € par action (11,49 € hors droits) contre 12,26 € par action (11,24 € hors droits) au 30 juin 2011.

### Capacité d'autofinancement en hausse de + 5%

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt a progressé sur ce semestre de +5 % à 5,3 M€ (5,0 M€ au 31 décembre 2010), démontrant la capacité de la Foncière à générer régulièrement un cash-flow solide.

### Un ratio de Loan-to-Value maîtrisé : 36% pour la France (50% France et Suisse)

Les capitaux propres part du Groupe ressortent à 87,5 M€ (contre 83,8 M€ au 30 juin 2011). L'endettement financier net s'établit à 96,8 M€ (contre 77,8 M€ sur l'exercice précédent) dont 11 M€ lié au financement du projet Bulle. Ce projet bénéficie en effet d'un financement court terme qui sera converti en emprunt long terme (10 ans) dès l'issue de sa construction.

Plus de 80% de l'endettement financier du Groupe est à taux fixe ou sécurisé par des produits de couverture, et n'est assujéti à aucun covenant.

Le ratio Loan-to-Value (LTV) ressort à 36% sur le périmètre France et à 50% pour le Groupe (France et Suisse). Les financements mis en place pour les projets en Suisse sont sans recours sur le Groupe.

## Perspectives

Foncière SEPRIC poursuit son développement et reste toujours à l'écoute de nouvelles opportunités conformes à ses critères de sélection et dans des zones de forte attractivité commerciale.

## Rapport financier semestriel

Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport d'audit relatif à l'examen limité des comptes semestriels est en cours d'émission. Le rapport financier semestriel sera publié prochainement et fera l'objet d'un communiqué de mise à disposition.

*(Comptes détaillés pages 4 à 6)*

## A PROPOS DE FONCIERE SEPRIC

Créée en 1994 à l'initiative du Groupe SEPRIC, Foncière SEPRIC est une 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 90 unités totalisant 95 640 m<sup>2</sup> à fin décembre 2011 et implantés en France et en Suisse. Au 31 décembre 2011, la valeur de ce patrimoine, sur la base des évaluations de Cushman & Wakefield, s'élève à 183,1 M€ (hors droits), représentant une valeur locative de 12,7 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 2011 à 36% pour le périmètre France seule et 50% Suisse inclus. Le rapport EBE / frais financiers à 4,7x (4,0x Suisse inclus).

Foncière SEPRIC est cotée sur Euronext Paris - Compartiment C

Code ISIN : FR0004031292 - Mnémo : SPRIC

Plus d'informations sur le site internet [www.fonciereSEPRIC.com](http://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  
[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)

Alexandra PRISA  
Presse  
Tél. : 01 53 67 35 79  
[aprisa@actus.fr](mailto:aprisa@actus.fr)

**Comptes résumés semestriels**  
**Bilan consolidé au 31 décembre 2011**

COMMUNIQUE

| <b>ACTIF (En milliers d'euros)</b>                      | <b>31 déc 11</b> | <b>30 juin 11</b> |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Actifs non courants :</b>                            |                  |                   |
| Immobilisations incorporelles                           | 2                | 4                 |
| Immobilisations corporelles                             |                  |                   |
| Immobilisations en-cours                                | 10 841           |                   |
| Immeubles de placement                                  | 183 084          | 168 451           |
| Actifs disponibles à la vente                           | 600              | 600               |
| Actifs d'impôts différés                                |                  |                   |
| Autres actifs non courants                              |                  |                   |
| <b>Total actifs non courants</b>                        | <b>194 526</b>   | <b>169 055</b>    |
| <b>Actifs courants :</b>                                |                  |                   |
| Créances clients  | 459              | 285               |
| Autres actifs courants                                  | 1 323            | 725               |
| Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat | 197              | 300               |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                 | 4 642            | 7 066             |
| <b>Total actifs courants</b>                            | <b>6 539</b>     | <b>8 376</b>      |
| <b>Actifs destinés à être cédés</b>                     | <b>1</b>         | <b>1</b>          |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                      | <b>201 150</b>   | <b>177 432</b>    |

| <b>PASSIF (En milliers d'euros)</b>                           | <b>31 déc 11</b> | <b>30 juin 11</b> |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Capitaux propres :</b>                                     |                  |                   |
| Capital   | 45 232           | 44 315            |
| Primes  | 1 157            | 1 013             |
| Réserves  | 35 934           | 18 667            |
| Résultat  | 5 136            | 19 846            |
| <b>Total des capitaux propres part du Groupe</b>              | <b>87 459</b>    | <b>83 841</b>     |
| <b>Intérêts minoritaires</b>                                  | <b>86</b>        | <b>-2</b>         |
| <b>Total des capitaux propres consolidés</b>                  | <b>87 545</b>    | <b>83 839</b>     |
| <b>Passifs non courants :</b>                                 |                  |                   |
| Part à long terme des dettes financières                      | 83 489           | 79 886            |
| Dépôts de garantie  | 1 001            | 967               |
| Provisions  |                  |                   |
| Impôts différés   |                  |                   |
| Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente | 29               | 3 193             |
| <b>Total des passifs non courants</b>                         | <b>84 519</b>    | <b>84 046</b>     |
| <b>Passifs courants :</b>                                     |                  |                   |
| Part à court terme des dettes financières                     | 17 920           | 5 040             |
| Dettes sur immobilisations                                    | 1 735            |                   |
| Autres passifs courants                                       | 9 432            | 4 507             |
| <b>Total des passifs courants</b>                             | <b>29 086</b>    | <b>9 547</b>      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>   | <b>201 150</b>   | <b>177 432</b>    |

**Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2011**

| En milliers d'euros   | 31 déc 11<br>6 mois | 30 juin 11<br>12 mois | 31 déc 10<br>6 mois |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Revenus locatifs  | 5 899               | 11 623                | 5 788               |
| Produits et charges locatives                                   | -76                 | -149                  | -43                 |
| Autres produits et charges sur immeubles                        | -40                 | -218                  | 0                   |
| <b>Revenus nets des immeubles</b>                               | <b>5 783</b>        | <b>11 256</b>         | <b>5 745</b>        |
| Autres produits de l'activité                                   |                     |                       |                     |
| Achats consommés  |                     |                       |                     |
| Charges de personnel  |                     |                       |                     |
| Charges externes  | -491                | -1 145                | -676                |
| Impôts et taxes   | -11                 | -19                   | -10                 |
| Dotation aux amortissements et provisions                       | -2                  |                       | -38                 |
| Autres produits et charges courantes                            | 3                   | -3                    | -1                  |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                            | <b>5 282</b>        | <b>10 089</b>         | <b>5 020</b>        |
| Charges de nature non courantes et résultat cession d'immeubles | 146                 | 1 885                 | 1 885               |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement         | 1 398               | 10 178                | 6 190               |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                    | <b>6 825</b>        | <b>22 152</b>         | <b>13 095</b>       |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie           | 133                 | 159                   | 47                  |
| Coût de l'endettement financier brut                            | -1 456              | -2 416                | -1 191              |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>                      | <b>-1 323</b>       | <b>-2 257</b>         | <b>-1 144</b>       |
| Autres produits et charges financiers                           | -305                | -95                   |                     |
| Charge ou produit d'impôt                                       | -1                  | -3                    | -2                  |
| Résultat net des activités abandonnées                          |                     |                       |                     |
| <b>Résultat net</b>   | <b>5 196</b>        | <b>19 797</b>         | <b>11 948</b>       |
| Part du groupe  | 5 136               | 19 846                | 12 069              |
| Intérêts minoritaires   | 60                  | -50                   | -121                |
| <b>Résultat par action en euros</b>                             | <b>0,70</b>         | <b>2,72</b>           | <b>1,67</b>         |
| <b>Résultat dilué par action en euros</b>                       | <b>0,69</b>         | <b>2,70</b>           | <b>1,66</b>         |

**Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2011**

| En milliers d'euros  | 31 déc 11<br>6 mois | 30 juin 11<br>12 mois | 31 déc 10<br>6 mois |
|--|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>                            | <b>5 196</b>        | <b>19 797</b>         | <b>11 949</b>       |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions  | 2                   |                       |                     |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur                                | -1 105              | -10 094               | -6 202              |
| Charges calculées  | -146                | 22                    | 15                  |
| Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues   |                     | -1 885                | -1 885              |
| Coût de l'endettement financier net  | 1 323               | 2 258                 | 1 145               |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés)   |                     | 3                     | 2                   |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b> | <b>5 270</b>        | <b>10 100</b>         | <b>5 023</b>        |
| Impôts courants (B)  | -2 552              | -2 605                | -2 603              |
| Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)  | - 328               | -61                   | 53                  |
| <b>Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)</b>                     | <b>2 390</b>        | <b>7 433</b>          | <b>2 472</b>        |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles                                | -13 554             | -37 080               | -34 014             |
| Cessions d'immobilisations   |                     | 8 600                 | 8 600               |
| Acquisition d'immobilisations financières  |                     |                       |                     |
| Diminution des immobilisations financières   |                     |                       |                     |
| Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise                                   | -3 075              |                       |                     |
| Variation du B.F.R sur achat d'immobilisations   | 695                 |                       |                     |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement   | 41                  |                       |                     |
| <b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)</b>                     | <b>-15 893</b>      | <b>-28 480</b>        | <b>-25 414</b>      |
| Augmentation et réduction de capital   | 1 060               | 1 106                 | 1 106               |
| Achat et revente d'actions propres   |                     | -34                   | -8                  |
| Subvention d'investissement reçue  |                     |                       |                     |
| Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)                           | -2 582              | -2 168                | -2 168              |
| Encaissements liés aux emprunts  | 3 662               | 31 897                | 31 310              |
| Remboursements d'emprunts et dettes financières  | -2 398              | -5 333                | -2 629              |
| Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers                            | -1 323              | -2 275                | -1 129              |
| Autres flux liés aux opérations de financement   | - 6                 | 61                    | 311                 |
| <b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)</b>                      | <b>-1 587</b>       | <b>23 254</b>         | <b>26 793</b>       |
| Flux nets de trésorerie des activités cédées   |                     |                       |                     |
| Effet des variations de périmètre et de change sur la trésorerie                           | 176                 | 50                    | 63                  |
| <b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>  | <b>-14 914</b>      | <b>2 257</b>          | <b>3 914</b>        |
| <b>Trésorerie ouverture</b>  | <b>6 913</b>        | <b>4 655</b>          | <b>4 655</b>        |
| <b>Trésorerie clôture</b>  | <b>-8 001</b>       | <b>6 913</b>          | <b>8 570</b>        |