FONCIERE SEPRIC

COMMUNIQUE

Boulogne Billancourt - Le 10 Octobre 2012, 18h00

ERRATUM

Des erreurs ont été constatées dans le communiqué de presse Foncière SEPRIC publié le 10 Octobre à 18h00.
Les annexes des tableaux des flux de trésorerie et du bilan consolidé au 30 juin 2012 ont été mises à jour.
Vous trouverez ci-après le communiqué corrigé dans son intégralité.

Résultats annuels 2011-2012

Croissance des indicateurs économiques

Projets d'acquisition du Groupe Sepric SAS et de cession des actifs suisses

Le 10 Octobre 2012, 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 2012 *(exercice du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012)*.
Les procédures d'audit sont effectuées et le rapport des commissaires aux comptes relatif à la certification des comptes est en cours d'émission.

Croissance de près de 9% des revenus nets locatifs annuels

Les revenus nets locatifs de Foncière Sepric s'élèvent à 12,2 M€ et progressent de 8,9 % par rapport à l'exercice 2010-2011. Cette progression tient compte de l'acquisition de Limoges-Le-Vigen (opération VEFA livrée en début d'année 2012), de celle réalisée à Beynost en décembre 2011 et du plein effet de l'acquisition d'Etoy (Suisse) sur l'exercice précédent. L'acquisition en VEFA réalisée à Bulle (Suisse) et livrée en mai/juin 2012 a peu contribué sur cet exercice. A périmètre constant sur la France, la croissance des revenus locatifs ressort à 2,3%.

La surface totale SHON du patrimoine immobilier de Foncière SEPRIC s'établit à 102 900 m^2 (en progression de près de 17 % par rapport au 30 juin 2011).

Résultat opérationnel courant en hausse de 11,4%

Grâce à une bonne maîtrise des charges courantes (8% des revenus nets de la Foncière), le résultat opérationnel courant ressort à 11,2 M€, en progression de 11,4% par rapport à l'exercice précédent.

La juste valeur des immeubles de placement a encore progressé de 2,5 M€ cette année après une hausse de 10,2 M€ l'année dernière. Compte tenu de cette revalorisation, et en l'absence de produit de cession significatif (en 2010/2011, Foncière Sepric avait enregistré le produit de la vente des unités sur le site de Nancy-Frouard), le résultat opérationnel s'élève à 13,9 M€.

Le coût de l'endettement financier net ressort à 2,7 M€ contre 2,2 M€, compte tenu des investissements réalisés cette année. Le ratio EBE/frais financiers reste maîtrisé à 4,2x (8,4x France exclusivement).

Le résultat net part du Groupe ressort à 10,6 M€ sur l'exercice 2011/2012.

Une situation financière solide

Le Groupe présente une situation bilancielle très saine avec 93,0 M€ de capitaux propres (contre 83,8 M€ au 30 juin 2011) et une situation de trésorerie disponible de 10,1 M€ (contre 7,1 M€ à la clôture de l'exercice précédent).

L'endettement financier net a progressé à 120,5 M€ (contre 77,9 M€) compte tenu de la politique active d'acquisitions. Hors Suisse (Etoy et Bulle), qui bénéficie de financements sans recours sur Foncière Sepric, l'endettement financier net ressort à 51,0 M€.

La capacité d'autofinancement du Groupe avant impôts est en progression de 11,8 % par rapport à l'exercice précédent, à 11,3 M€.

Le ratio Loan-to-Value est de 55 % (France et Suisse) et ne ressort qu'à 35% hors financements suisses.

Nouvelle progression de la valeur d'expertise du patrimoine : + 31%

Au 30 juin 2012, la valeur d'expertise du patrimoine ressort en nette progression à 220,4 M€ contre 168,4 M€ au 30 juin 2011, et tient compte de l'achèvement du projet Bulle (Suisse).
Cette valorisation correspond à un taux de capitalisation des loyers bruts induits de 6,81 % (dont 7,35 % pour la France) contre 6,98 % (dont 7,31% pour la France) au 30 juin 2011.

L'Actif Net Réévalué (ANR) dilué droits compris est de 13,45 € par action (12,21 € hors droits) contre 12,26 € par action au 30 juin 2011 (en hausse de +9,7%).

Proposition d'un dividende de 0,40€/action

La Foncière proposera à la prochaine Assemblée Générale le 12 décembre 2012, un dividende de 0,40€/action, soit 3,0 M€, payable en numéraire. Au cours de clôture du 9 octobre 2012, ce dividende procure un rendement de 4,8%.

La Foncière rappelle par ailleurs qu'elle procèdera le 15 décembre prochain au dernier règlement de l'exit tax.

COMMUNIQUE

Acquisition et cession d'actifs depuis la clôture

Foncière SEPRIC a récemment signé deux opérations.

La première opération réalisée le 16 juillet 2012 concerne la cession de deux bâtiments situés à Vandoeuvre (54) et Sarreguemines (57) pour une surface SHON de 3.077 m2, pour un montant de 4,2 M€.

Par ailleurs, la Foncière procèdera à une nouvelle acquisition d'ici la fin du mois d'Octobre 2012 pour trois bâtiments situés à Macon (71), Saint-Priest (69) et Quetigny (21), représentant une surface SHON de 5.888 m^2, pour un montant de 6,5 M€.

Projet d'évolution de la société : Intégration des métiers de Promotion & cession des actifs suisses

Dans le cadre de sa stratégie de développement, le Conseil d'Administration a entériné, sur proposition des actionnaires majoritaires, un projet structurant visant à faire évoluer les métiers du Groupe.

Ce projet vise à intégrer la Foncière plus en amont dans la chaîne de valeur, par l'acquisition de la société Groupe Sepric SAS, dont la principale activité est la création et la promotion de centres commerciaux en France. Groupe Sepric SAS est d'ailleurs le principal originateur de l'ensemble des actifs aujourd'hui détenus par la Foncière en France.

Pour financer cette acquisition, la Foncière procéderait en parallèle à la cession, auprès des actionnaires majoritaires, des actifs suisses (Etoy et Bulle), porteurs d'une partie significative de la dette de la Foncière.

A l'issue de cette opération, la Foncière bénéficiera d'une marge de financement accrue avec un ratio Loan-to-Value significativement réduit. La Foncière pourra ainsi poursuivre son développement, bénéficiant de la dizaine de projets en cours dans Groupe Sepric SAS. Au final, cette opération permettra au nouveau Groupe d'améliorer ses conditions d'achat en maîtrisant l'ensemble du process, de générer à terme des cash-flows supplémentaires, d'augmenter l'ANR de la Foncière avec un objectif de création de valeur pour les actionnaires.

Les modalités financières de ces opérations, encore soumises à des conditions suspensives et à des évaluations externes, sont en cours de validation et feront l'objet d'un communiqué de presse de la Foncière à l'issue d'un prochain Conseil d'Administration dès que possible.

« Cet exercice s'achève avec une nouvelle croissance de nos indicateurs économiques. Nous avons su maintenir la solidité financière de notre Groupe tout en conciliant une politique active d'investissements. Nous venons d'acter un projet d'évolution très structurant pour la Foncière lui permettant d'augmenter ses cash-flows et améliorer significativement son ratio de LTV pour poursuivre ses ambitions de développements.» déclare Philippe Vergely, Président Directeur Général de Foncière SEPRIC.

COMMUNIQUE

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 96 unités totalisant 102 900 m² à fin juin 2012 et implantés en France et en Suisse. Au 30 juin 2012, la valeur de ce patrimoine, sur la base des évaluations de Cushman & Wakefield, s'élève à 220,4 M€ (hors droits), représentant des loyers nets de 14,5 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 2012 à 35% pour le périmètre France seul et 55% Suisse inclus. Le rapport EBE / frais financiers à 8,4x (4,2x Suisse inclus).

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

ACTUS [value agency]

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

COMMUNIQUE

Comptes résumés annuels

Bilan consolidé au 30 juin 2012

ACTIF En milliers d'euros	30 juin 12	30 juin 11
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	4	4
Immobilisations corporelles		
Immobilisations en-cours		
Immeubles de placement	220 402	168 451
Actifs disponibles à la vente		600
Actifs d'impôts différés		
Autres actifs non courants		
Total actifs non courants	**220 406**	**169 055**
Actifs courants :		
Créances clients	325	285
Autres actifs courants	1 865	725
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	162	300
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 707	7 066
Total actifs courants	**13 060**	**8 376**
Actifs destinés à être cédés	4 134	1
TOTAL ACTIF	**237 600**	**177 432**

PASSIF En milliers d'euros	30 juin 12	30 juin 11
Capitaux propres :		
Capital	45 232	44 315
Primes	1 157	1 013
Réserves	36 054	18 667
Résultat	10 579	19 846
Total des capitaux propres part du Groupe	**93 023**	**83 841**
Intérêts minoritaires	-18	-2
Total des capitaux propres consolidés	**93 005**	**83 839**
Passifs non courants :		
Part à long terme des dettes financières	123 080	79 886
Dépôts de garantie	1 258	967
Provisions		
Impôts différés	78	
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente	1 580	3 193
Total des passifs non courants	**125 996**	**84 046**
Passifs courants :		
Part à court terme des dettes financières	8 162	5 040
Autres passifs courants	10 439	4 507
Total des passifs courants	**18 600**	**9 547**
TOTAL PASSIF	**237 600**	**177 432**

COMMUNIQUE

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2012

En milliers d'euros	30 juin 12	30 juin 11
Revenus locatifs	12 495	11 623
Produits et charges locatives	-176	-149
Autres produits et charges sur immeubles	-97	-218
Revenus nets des immeubles	**12 222**	**11 256**
Autres produits de l'activité		
Achats consommés		
Charges de personnel		
Charges externes	-952	-1 145
Impôts et taxes	-32	-19
Dotation aux amortissements et provisions		
Autres produits et charges courantes	5	-3
Résultat opérationnel courant	**11 242**	**10 089**
Charges de nature non courantes et résultat cession d'immeubles	179	1 885
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 502	10 178
Résultat opérationnel	**13 923**	**22 152**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	271	159
Coût de l'endettement financier brut	-2 964	-2 416
Coût de l'endettement financier net	**-2 693**	**-2 257**
Autres produits et charges financiers	-603	-95
Charge ou produit d'impôt	-89	-3
Résultat net des activités abandonnées		
Résultat net	**10 538**	**19 797**
Part du groupe	10 580	19 846
Intérêts minoritaires	-42	-50
Résultat par action en euros	**1,42**	**2,72**
Résultat dilué par action en euros	**1,41**	**2,70**

COMMUNIQUE

Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2012

En milliers d'euros	30 juin 12	30 juin 11
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	**10 538**	**19 797**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3	
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	-1 851	-10 094
Charges calculées		22
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	-179	-1 885
Coût de l'endettement financier net	2 693	2 258
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	89	3
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	**11 292**	**10 100**
Impôts courants (B)	-2 603	-2 605
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	-1 045	-61
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)	**7 643**	**7 433**
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-43 697	-37 080
Cessions d'immobilisations	600	8600
Diminution des immobilisations financières	761	
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise	-6 604	
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	4 732	
Autres flux liés aux opérations d'investissement	1 011	
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	**- 43 197**	**- 28 480**
Augmentation et réduction de capital	1 060	1 106
Achat et revente d'actions propres	-10	-34
Subvention d'investissement reçue		
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-2 585	-2 168
Encaissements liés aux emprunts	46 906	31 897
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-4 956	-5 333
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-2 693	-2 275
Autres flux liés aux opérations de financement		61
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	**37 722**	**23 254**
Flux nets de trésorerie des activités cédées		
Effet des variations de périmètre et de change sur la trésorerie	5	50
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	**2 173**	**2 257**
Trésorerie ouverture	**6 913**	**4 655**
Trésorerie clôture	**9 086**	**6 913**