



Des résultats 2008 conformes aux objectifs

Une année 2008 fondatrice

L'exercice 2008 a constitué une étape majeure pour Foncière SEPRIC. Au mois de juin, l'apport de 73 unités à usage de commerce lui a permis de constituer un patrimoine homogène de 82 unités commerciales, totalisant 73 800 m². Au mois de décembre, en réussissant son introduction sur le Compartiment C d'Euronext Paris, la société est devenue la première foncière cotée, purement investie en actifs commerciaux situés dans des « Retail Parks ». Forte de son adossement au Groupe SEPRIC, spécialisé depuis 27 ans dans la promotion de bâtiments commerciaux en périphérie de ville, Foncière SEPRIC est désormais prête à développer ses positions sur le segment toujours attractif des « Retail Parks ».

Compte tenu de l'opération d'apport qui a profondément modifié son profil à compter du 2nd semestre 2008, Foncière SEPRIC présente un compte de résultat pro forma pour les exercices 2007 et 2008 permettant de mieux appréhender l'activité de la Société. Ces comptes permettent d'illustrer l'effet des opérations d'apport et de prise de contrôle si ces opérations étaient intervenues au 1er janvier 2007 et si le groupe, dans sa nouvelle structure, existait depuis cette date. Les commentaires ci-dessous portent sur les chiffres pro forma.

Des revenus locatifs en progression de 12,6%

Foncière SEPRIC a réalisé un chiffre d'affaires de 8,45 M€, en croissance de +12,6% par rapport à 2007. Cette croissance s'explique essentiellement par l'indexation naturelle des loyers et par l'impact en année pleine de nouveaux baux signés en 2007.

Foncière SEPRIC a maintenu tout au long de l'exercice 2008 un taux d'occupation proche de 100%. Cette performance s'appuie d'une part, sur une stratégie commerciale privilégiant le long terme, ayant permis la fidélisation d'une clientèle solide, et, d'autre part, sur la qualité de ses emplacements au sein de zones de forte attraction.

Un résultat opérationnel courant en croissance de 12,9%

Grâce à une structure souple et des coûts de fonctionnement entièrement variabilisés, le résultat opérationnel courant s'établit à 7,8 M€, par rapport à 6,9 M€ un an plus tôt, soit une croissance de +12,9%, en ligne avec celle des revenus locatifs.

Un résultat net impacté par la variation de juste valeur

Le résultat net s'établit à -9,2 M€, contre 21,2 M€ en 2007, impacté par la variation négative de juste valeur à hauteur de 13,9 M€ après prise en compte de la variation des impôts différés passifs correspondant. Il intègre également des charges exceptionnelles liées à l'introduction en bourse de la foncière pour un montant de 0,7 M€.

Le coût de l'endettement net augmente de +20% et s'établit à 2,7 M€, sous l'effet de l'augmentation des taux d'intérêts sur les 9 premiers mois de l'année.

Une structure financière solide

La capacité d'auto financement s'inscrit en hausse de +4,9% et s'établit à 7 M€, confirmant la capacité de Foncière SEPRIC à générer un cash-flow positif récurrent.

L'endettement net s'élève à 38,9 M€, représentant 36% de la valeur d'expertise du patrimoine et 70% des capitaux propres. La dette financière se compose à 36% d'endettement à taux fixe et n'est assujettie à aucun covenant.

Un Actif Net Réévalué en régime SIIC (ANR) de 9,53 € par action

Au 31 décembre 2008, la valeur d'expertise du patrimoine exprimée en valeur de marché brute hors droits, s'établit à 121,1 M€, en baisse de 14,7% par rapport à 2007^(*), en raison de la hausse des taux de capitalisation sur l'année 2008.

L'Actif Net Réévalué (ANR) hors droits et après imposition des plus-values latentes sur actif immobilier au taux de 19% (régime SIIC) s'élève à 9,53€ par action. Hors régime SIIC, l'ANR ressort à 7,67€ par action.

^(*) Les données 2007 pro forma présentées ci-dessus ont été retraitées pour exclure de la valeur d'expertise les droits de mutation. Le détail de cet ajustement figure en annexe des comptes consolidés mis à disposition par la société dans son rapport financier annuel.

Distribution d'un dividende de 0,25€ par action

Lors de son Assemblée Générale du 11 juin 2009, Foncière SEPRIC proposera à ses actionnaires le versement d'un dividende de 0,25€ par action, soit un montant total de 1,8 M€.

Perspectives 2009

Malgré un contexte économique difficile qui devrait probablement engendrer à court terme une poursuite des corrections observées sur les valeurs d'expertise, Foncière SEPRIC continuera de mener une stratégie de croissance régulière sur le long terme, dans le respect de son positionnement sur les bâtiments commerciaux situés exclusivement dans des « Retail Parks » et de sa politique financière prudente.

Lors de son introduction en bourse au mois de décembre dernier, la foncière avait annoncé un objectif d'augmentation moyenne annuelle de 15 M€ de son portefeuille d'actifs. L'acquisition, au mois de janvier dernier, de 4 unités commerciales totalisant 5 987m² pour un montant hors droits de 11,3 M€ conforte la société dans sa capacité à atteindre cet objectif.

Parallèlement et toujours dans l'objectif de construire des partenariats durables avec ses locataires, Foncière SEPRIC a initié une démarche proactive visant à instaurer pour la majorité de ses baux une indexation de ses loyers sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) avec un encadrement des variations annuelles de l'indice comprise entre 2% et 4%.

Enfin, Foncière SEPRIC entend opter pour le régime SIIC au second semestre 2009, ce qui lui permettra de soutenir sa politique de sourcing.

(Comptes détaillés page 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 82 unités (à fin décembre 2008) totalisant 73 800 m² implantés dans 14 agglomérations à travers la France. A fin décembre 2008, la valeur de ce patrimoine, tel qu'évalué par Cushman & Wakefield, s'élève à 121,1 M€ (hors droits), représentant une valeur locative de 8,8 M€ en année pleine. La politique financière de Foncière SEPRIC s'appuie sur une structure de bilan solide : au 31 décembre 2008, le ratio de «loan-to-value» s'élève à 32% et le rapport EBE hors charges exceptionnelles / frais financiers à 2,93.

Code ISIN : FR0004031292 - Mnémon : SPRIC
Plus d'informations sur le site internet www.fonciere-sepric.com

CONTACTS



Philippe VERGELY
Président Directeur Général

Bernard ROBBE
Vice-Président & Administrateur

Laurent DETRIE
Directeur Général Délégué - Finance

Tél. : 01 46 99 42 00
Fax : 01 48 25 03 11
comfcontact@groupe-sepric.fr



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

Nicolas BOUCHEZ
Presse
Tél. : 01 77 35 04 37
nbouchez@actus.fr

Comptes détaillés

Bilan consolidé au 31 décembre 2008

ACTIF (En milliers d'euros)	31.12.2008
Actifs non courants :	
Immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Immobilisations en-cours	
Immeubles de placement	121 080
Actifs disponibles à la vente	680
Actifs d'impôts différés	
Autres actifs non courants	
Total actifs non courants	121 760
Actifs courants :	
Créances clients	161
Autres actifs courants	913
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 753
Total actifs courants	7 942
Actifs destinés à être cédés	8
TOTAL ACTIF	129 710

PASSIF (En milliers d'euros)	31.12.2008
Capitaux propres :	
Capital	43 325
Primes	2 259
Réserves	16 301
Résultat	-6 502
Total des capitaux propres part du Groupe	55 383
Intérêts minoritaires	29
Total des capitaux propres consolidés	55 412
Passifs non courants :	
Part à long terme des dettes financières	35 116
Dépôts de garantie	828
Provisions	
Impôts différés	25 414
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente	
Total des passifs non courants	61 358
Passifs courants :	
Part à court terme des dettes financières	10 553
Dettes sur immobilisations	13
Autres passifs courants	2 374
Total des passifs courants	12 940
TOTAL PASSIF	129 710

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	31.12.2008 ⁽¹⁾	Pro forma 31.12.2008	Pro forma 31.12.2007 ⁽²⁾
Revenus locatifs	4 966	8 451	7 499
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	4 966	8 451	7 499
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes	-510	-811	-524
Impôts et taxes	-76	-81	-59
Dotation aux amortissements et provisions			
Autres produits et charges d'exploitation	169	255	
Résultat opérationnel courant	4 549	7 814	6 916
Charges de nature exceptionnelle	-757	-757	-3
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-14 508	-20 908	24 722
Résultat opérationnel	-10 716	-13 851	31 635
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	162	209	76
Coût de l'endettement financier brut	-1 785	-2 880	-2 299
Coût de l'endettement financier net	-1 623	-2 671	-2 223
Autres produits et charges financiers	0		36
Charge ou produit d'impôt	5 789	7 187	-9 904
Résultat net des activités abandonnées ou cédées	50	89	1 687
Résultat net	-6 500	-9 246	21 231
Part du groupe	-6 502	-9 248	21 207
Intérêts minoritaires	2	2	25
Résultat par action en euros (Résultat groupe / Nombre d'actions après apports)	-1,67	-1,46	3,35
Résultat dilué par action en euros	-1,67	-1,46	3,35

⁽¹⁾ Ne comprend que 6 mois d'activité des sociétés apportées.

⁽²⁾ Les données 2007 pro forma présentées ci-dessus ont été retraitées pour exclure de la valeur d'expertise les droits de mutation. Le détail de cet ajustement figure en annexe des comptes consolidés mis à disposition par la société dans son rapport financier annuel.

Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	31.12.2008 ⁽¹⁾	Pro forma 31.12.2008	Pro forma 31.12.2007 ⁽²⁾
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	-6 500	-9 246	21 232
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-77	-299
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	14 508	20 908	-24 722
Charges calculées			
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	-50	-89	-1 685
Coût de l'endettement financier net	1 624	2 671	2 223
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-5 791	-7 187	9 904
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	3 791	6 980	6 653
Impôts courants (B)	-312	-610	-638
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	-1 652	-1 480	-1 050
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)	1 827	4 890	4 965
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-18	-18	-3 538
Cessions d'immobilisations			-12
Acquisition d'immobilisations financières		12	
Diminution des immobilisations financières			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations	13	13	
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-5	7	-3 550
Augmentation et réduction de capital	5 034	5 034	
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	-1 013	-1 015	-659
Encaissements liés aux emprunts	2 480	4 580	2 462
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-2 579	-6 277	-5 594
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-1 554	-2 583	-2 215
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	2 368	-261	-6 006
Flux nets de trésorerie des activités cédées	1 164	1 203	3 685
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie	-4 710		
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	644	5 839	-906
Trésorerie ouverture	-290	-5 486	-4 577
Trésorerie clôture	354	354	-5 486

⁽¹⁾ Ne comprend que 6 mois d'activité des sociétés apportées.

⁽²⁾ Les données 2007 pro forma présentées ci-dessus ont été retraitées pour exclure de la valeur d'expertise les droits de mutation. Le détail de cet ajustement figure en annexe des comptes consolidés mis à disposition par la société dans son rapport financier annuel.