

Boulogne Billancourt - Le 5 octobre 2009, 18h00

Résultats de l'exercice clos le 30 juin 2009 (exercice de 6 mois)

Suite à la résolution adoptée lors de l'Assemblée du 11 juin 2009, qui modifie la date de clôture d'exercice social de Foncière SEPRIC au 30 juin, 2009 est un exercice de transition de 6 mois.

Pour une meilleure comparabilité, Foncière SEPRIC présente un compte de résultat pro forma pour les 6 premiers mois de l'exercice 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 2008 et si le groupe, dans sa nouvelle structure, existait depuis cette date. Les commentaires ci-dessous portent sur les chiffres au 30 juin 2009 et au 30 juin 2008 pro forma sauf indication contraire.

Des revenus locatifs en progression de 13,6%

A fin juin 2009 et sur les 6 mois de l'exercice 2009, Foncière SEPRIC enregistre un chiffre d'affaires de 4,8 M€.

A périmètre constant, la croissance s'établit à +6% grâce, d'une part, à l'impact positif provenant de l'indexation naturelle des baux et, d'autre part, à l'effet en année pleine des augmentations de loyers souvent liées à la signature de nouveaux baux courant 2008.

A périmètre courant, le chiffre d'affaires progresse de +13,6% suite à l'acquisition de 4 unités commerciales situées à Bourg-en-Bresse, entièrement louées et intégrées dans les comptes depuis le 27 janvier 2009.

Foncière SEPRIC a maintenu tout au long des 6 mois de l'exercice 2009 un taux d'occupation proche de 100%.

Une structure financière solide

Le résultat opérationnel courant s'établit à 3,7 M€, contre 3,9 M€ un an plus tôt. Il intègre des charges non récurrentes de 0,6 M€ liées à la simplification de l'organigramme juridique de la foncière, aux opérations d'acquisition et de levées d'option intervenues sur le semestre.

La capacité d'auto financement avant coûts financiers et impôts s'élève à 3,7 M€, confirmant la capacité de Foncière SEPRIC à générer un cash-flow positif récurrent.

Le coût de l'endettement net diminue de près de 19% à 1,1 M€, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêts constatée depuis le mois d'octobre 2008. Ainsi, le résultat opérationnel courant après intérêts et impôts enregistre une progression de 31,4% à 3,1 M€ et le ratio EBE/frais financiers augmente à 3,42.

Foncière SEPRIC s'appuie sur une structure financière solide qui lui confère une bonne flexibilité. L'endettement net s'élève à 48,7 M€, représentant 40,8% de la valeur d'expertise du patrimoine. La dette financière nette se compose à 26% d'endettement à taux fixe et n'est assujettie à aucun covenant.

Actif Net Réévalué (ANR)

La juste valeur des immeubles de placement ressort à 119 M€ en 2009 contre 121 M€ en 2008, soit une baisse de 1,3 % malgré l'acquisition des unités de Bourg en Bresse pour un montant de 11,3 M€. Ainsi, la variation de juste valeur impacte négativement le résultat net de la foncière à hauteur de 13 M€. Le résultat net s'établit donc à -4,95 M€, contre -2,8 M€ à fin juin 2008.

L'ANR droits compris et après imposition des plus-values latentes sur actif immobilier au taux de 19% (régime SIIC) ressort à 8,96 € par action (8,21 € hors droits).

Dividende

Lors de son Assemblée Générale du 26 novembre 2009, Foncière SEPRIC proposera à ses actionnaires le versement d'un dividende de 0,13 € par action, dans la continuité du dividende de 0,25 € versé au titre de l'exercice 2008 qui comprenait 12 mois.

Perspectives pour l'exercice 2009-2010

Le Conseil d'Administration a validé le passage au régime SIIC de Foncière SEPRIC au 1^{er} juillet, ce qui lui permettra notamment de soutenir sa politique de sourcing. Le contexte actuel pourrait faire émerger de nouvelles opportunités d'acquisition. Foncière SEPRIC restera attentive à toute opportunité qui pourrait renforcer son positionnement et dont les caractéristiques seraient conformes à ses critères d'investissement : des bâtiments commerciaux situés dans des zones de forte attractivité et déjà loués.

Dans ce cadre, le Conseil d'administration a approuvé l'acquisition auprès de SEPRIC Promotion d'un bâtiment de 1 200 m² situé à Valence. Faisant l'objet d'un bail avec Farm Urban (filiale du groupe Formen) pour sa deuxième implantation en France, ce bâtiment bénéficie d'un très bon emplacement à proximité de locomotives commerciales et d'une excellente visibilité depuis les principaux axes routiers de la zone. Cette acquisition, prévue vers la fin de l'année, se fera au travers d'un financement par crédit bail, actuellement en négociation, pour le montant total de l'opération, soit environ 2,24 M€.

(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 86 unités totalisant 79 900 m² à fin juin 2009 et implantés à travers la France. Au 30 juin 2009, la valeur de ce patrimoine, tel qu'évalué par Cushman & Wakefield, s'élève à 119 M€ (hors droits), représentant une valeur locative de 9,6 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 à 41% et le rapport EBE / frais financiers à 3,42.

Foncière SEPRIC est cotée sur Euronext Paris - Compartiment C

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

Francis FERRAND
Directeur Général Délégué

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

Caroline GUILHAUME
Presse
Tél. : 01 53 67 35 79
cguilhaume@actus.fr

Comptes détaillés

Bilan consolidé au 30 juin 2009

ACTIF (En milliers d'euros)	30 juin 09	31 déc 08
Actifs non courants :		
Immobilisations incorporelles	4	
Immobilisations corporelles		
Immobilisations en-cours		
Immeubles de placement	119 450	121 080
Actifs disponibles à la vente	600	680
Actifs d'impôts différés		
Autres actifs non courants		
Total actifs non courants	120 054	121 760
Actifs courants :		
Créances clients	293	161
Autres actifs courants	1 181	913
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	115	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 352	6 753
Total actifs courants	4 941	7 942
Actifs destinés à être cédés	8	8
TOTAL ACTIF	125 003	129 710

PASSIF (En milliers d'euros)	30 juin 09	31 déc 08
Capitaux propres :		
Capital	43 325	43 325
Primes	898	2 259
Réserves	9 303	16 301
Résultat	-4 949	-6 502
Total des capitaux propres part du Groupe	48 577	55 383
Intérêts minoritaires	27	29
Total des capitaux propres consolidés	48 604	55 412
Passifs non courants :		
Part à long terme des dettes financières	42 985	35 116
Dépôts de garantie	960	828
Provisions		
Impôts différés	20 394	25 414
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente		
Total des passifs non courants	64 339	61 358
Passifs courants :		
Part à court terme des dettes financières	9 049	10 553
Dettes sur immobilisations		13
Autres passifs courants	3 011	2 374
Total des passifs courants	12 060	12 940
TOTAL PASSIF	125 003	129 710

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2009

En milliers d'euros	30 juin 09 6 mois	Pro forma 30 juin 08 6 mois	31 déc 08 ⁽¹⁾ 12 mois
Revenus locatifs	4 760	4 191	4 966
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	4 760	4 191	4 966
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes	-1 064	-434	-510
Impôts et taxes	-6	-39	-76
Dotation aux amortissements et provisions	-8		
Autres produits et charges courantes	0	220	169
Résultat opérationnel courant	3 682	3 938	4 549
Charges de nature non courante			-757
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-13 011	-7 250	-14 508
Résultat opérationnel	-9 329	-3 312	-10 716
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	51	66	162
Coût de l'endettement financier brut	-1 127	-1 391	-1 785
Coût de l'endettement financier net	-1 076	-1 325	-1 623
Autres produits et charges financiers	0	51	0
Charge ou produit d'impôt	5 454	1 664	5 791
Résultat net des activités abandonnées	0	77	50
Résultat net	-4 951	-2 845	-6 500
Part du groupe	-4 949	-2 854	-6 502
Intérêts minoritaires	-2	9	2
Résultat par action en euros	-0,69	-0,45	-1,67
Résultat dilué par action en euros	-0,69	-0,45	-1,67

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

Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2009

En milliers d'euros	30 juin 09 6 mois	Pro forma 30 juin 08 6 mois	31 déc 08 ⁽¹⁾ 12 mois
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	-4 952	-2 844	-6 500
Dotations nettes aux amortissements et provisions	8	-69	
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	13 011	7 250	14 508
Charges calculées	7		
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		-77	-50
Coût de l'endettement financier net	1 076	1 325	1 624
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	-5 454	-1 664	-5 791
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	3 696	3 921	3 791
Impôts courants (B)	461	-280	-312
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	-1 462	-989	-1 652
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)	2 695	2 652	1 827
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-50		-18
Cessions d'immobilisations			
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	-35		
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-98	12	-5
Augmentation et réduction de capital		-231	5 034
Achat et revente d'actions propres	-6		
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)			-1 013
Encaissements liés aux emprunts			2 480
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-3 364	-1 911	-2 579
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-1 164	-1 276	-1 554
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	-4 534	-3 418	2 368
Flux nets de trésorerie des activités cédées	0	541	1 164
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie	0	0	-4 710
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	-1 937	-213	644
Trésorerie ouverture	354	-5 486	-290
Trésorerie clôture	-1 583	-5 697	354

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