



# RESULTATS ANNUELS (EXERCICE DE 6 MOIS CLOS LE 30 JUIN 2009)



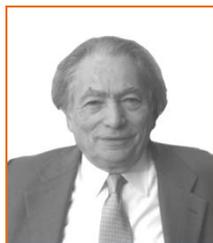
SEPRIC



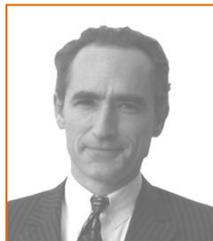
**FONCIERE SEPRIC**

Réunion de présentation  
6 octobre 2009

# Vos interlocuteurs



**Philippe VERGELY**  
Président-Directeur Général



**Laurent DETRIE**  
Directeur Général Délégué

## Foncière SEPRIC

Des atouts dans l'univers  
des foncières

Les chiffres

Perspectives et développement

# Foncière SEPRIC, le spécialiste des Retail Parks<sup>(\*)</sup>



- Une **foncière « pure »** spécialisée dans la détention et l'exploitation d'**actifs commerciaux** situés dans les **Retail Parks en France**.
  - Une **foncière qui s'appuie** sur le savoir-faire immobilier du Groupe SEPRIC
  - Une **foncière « partenaire »** qui a su fidéliser une **clientèle prestigieuse** constituée d'enseignes nationales ou internationales telles que Décathlon, Darty, Aubert, C&A, La Halle, Cultura...
- (\*) Un « Retail Park » (parc d'activités commerciales) se définit comme étant un ensemble commercial à ciel ouvert, d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>, composé d'unités différenciées, regroupant des enseignes surtout non alimentaires se partageant de vastes espaces paysagers communs (parking, espaces verts...).

# Chiffres clés



<b>Portefeuille d'actifs</b>	86 unités totalisant 79 900 m <sup>2</sup>
<b>Valeur locative</b>	9,66 M€ (valeur 2009)
<b>Valeur d'expertise du patrimoine</b>	119 M€ au 30 juin 2009 (en valeur de marché hors droits)
<b>Actif Net Réévalué (ANR)*</b>	59,3 M€ au 30 juin 2009 (8,21 € par action)
<b>ANR de remplacement</b>	64,7 M€ au 30 juin 2009 (8,96 € par action)
<b>Taux d'occupation moyen</b>	99,9% au 30 juin 2009

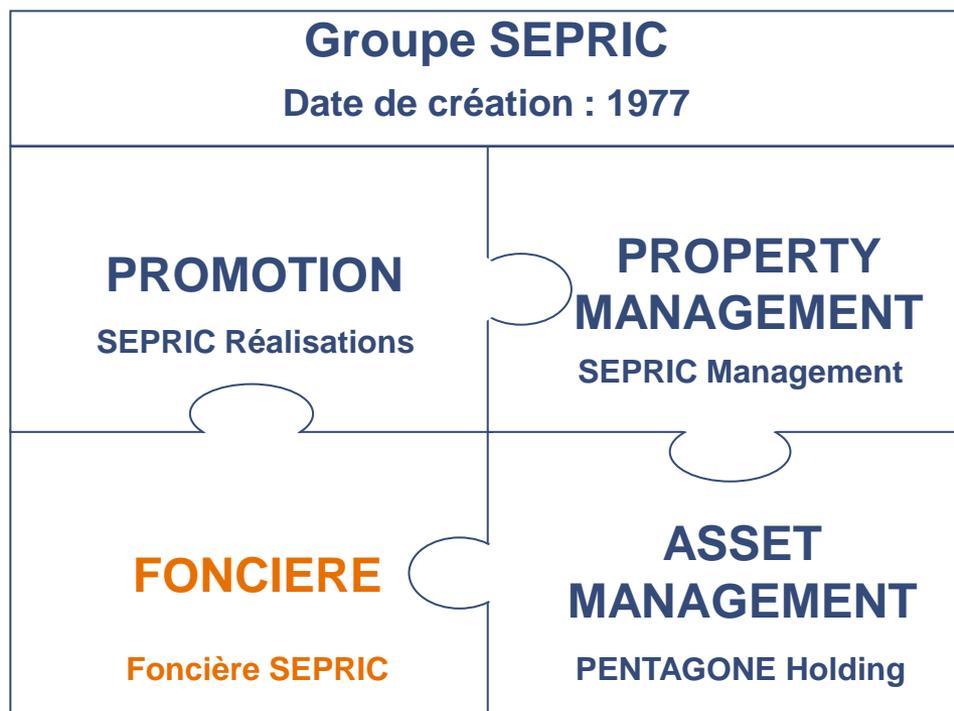
\* ANR régime SIIC : hors droits et après imposition des plus-values latentes sur actif immobilier au taux de 19 % (exit tax régime SIIC)

# Foncière SEPRIC, solidement ancrée dans un segment privilégié



- |           |  |
|-----------|--|
| 1977      | <b>Création du Groupe SEPRIC</b>   |
| 1981      | <b>Spécialisation du Groupe dans les parcs d'activités commerciales</b>  |
| 1981-90   | Fort développement des surfaces commerciales et organisation du marché<br><b>En 1989, le Groupe SEPRIC livre un bâtiment par semaine !</b> |
| 1990      | Loi Doubin puis Loi Sapin : blocage des autorisations d'implantations  |
| 1996      | Loi Raffarin : redémarrage des implantations de parcs d'activités commerciales   |
| 2000-2007 | Soin croissant apporté à l'architecture et à l'environnement des parcs d'activités commerciales, souvent baptisés « retail parks »         |
| 2007      | <b>FINESCO, foncière du Groupe SEPRIC créée en 1994, devient Foncière SEPRIC</b>   |
| 2008      | <b>Apport de 73 unités à usage de commerce entièrement loués à Foncière SEPRIC</b>   |
| Déc. 2008 | <b>Introduction de Foncière SEPRIC sur Euronext Paris - Compartiment C</b>   |

# Le Groupe SEPRIC, 27 ans d'expertise dans les retail parks



- **Groupe SEPRIC :**
  - Précurseur dans la promotion de bâtiments commerciaux en périphérie de ville
  - Plus de 750 000 m<sup>2</sup> construits à ce jour

# Une structure de fonctionnement légère...



## ...adossée au savoir-faire du Groupe



# Critères d'investissement



## Type de biens

Bâtiments à **usage de commerce** uniquement

**Déjà loués** à des loyers ne dépassant pas les valeurs locatives du marché

## Localisation

Retail parks

**France entière**

A proximité de « locomotives » commerciales (hypermarchés ou grandes enseignes spécialisées)

## Taille unitaire

De 500 à 5 000 m<sup>2</sup>

## Type d'activités

**Activités commerciales diversifiées** (équipement de la maison, équipement de la personne, culture & loisirs)

# Un patrimoine de qualité



- Des bâtiments récents
- Implantations dans des zones de forte attraction et bien desservies
- 78% de locataires, grandes enseignes nationales ou internationales



Qualité des **emplacements**

Qualité des **locataires**



## Valence - les Couleures



- Zone de chalandise : 325 000 habitants
- Un pôle commercial de référence dans la région
- Excellente visibilité depuis les axes majeurs de la zone
- 19 unités : Darty, La Halle aux Chaussures, La Halle Enfants, La Halle aux vêtements, Hygena, Casa...

## Lyon - Beynost



- Zone de chalandise : 410 000 habitants
- Pas de concurrent direct
- Homogénéité architecturale
- Parking de 2 000 places
- 9 unités : Decathlon, MaxiToys, Etam, Casa, La Halle aux Chaussures, Kiabi, Maison de la Literie...



- **Acquisition à Bourg-en-Bresse (01) auprès de SEPRIC Réalisations**

- Localisation : à proximité d'un axe routier important (+ de 50 000 véhicules/jour) et de l'hypercentre
- 4 unités d'une surface totale de 5 987 m<sup>2</sup>
- Prix : 11,3 M€ hors droits
- Lots entièrement loués à Darty, C&A, La Halle et MaxiToys



Foncière SEPRIC

Des atouts dans l'univers  
des foncières

Les chiffres

Perspectives et développement



## IMMOBILIER COMMERCIAL

Diversification des formats  
Spécialisation des enseignes  
Internationalisation du marché

### Rues commerçantes

- Des difficultés à développer de nouveaux projets
- Réduction des surfaces louées
- Des coûts d'exploitation assez élevés liés au droit au bail
- Taux de rendement prime sur 2T 2009<sup>(\*)</sup> : 5%

### Centres Commerciaux

- Des projets privilégiant le centre-ville et le développement dans les lieux de transit (ex : gares)
- Des charges plutôt élevées et des contraintes liées au fonctionnement du centre
- Taux de rendement prime sur 2T 2009<sup>(\*)</sup> : 5,5%

### Parcs d'activités commerciales (« Retail Parks »)

- **Des parcs attirant une gamme élargie d'enseignes : accessibilité et commodité**
- **Faibles charges d'exploitation : des loyers très compétitifs**
- **Taux de rendement prime sur 2T 2009<sup>(\*)</sup> : 7%**

- **Dans le contexte actuel, la qualité de l'emplacement est plus importante que jamais :**
  - Les enseignes souhaitent limiter leur risque en s'implantant au sein de zones qui ont fait leurs preuves.

<sup>(\*)</sup>Source : « Point marché S1 2009 » - Cushman & Wakefield

# Les retail parks, un segment peu cyclique



- **Un secteur qui répond à la problématique de pouvoir d'achat des ménages**
- **Des loyers revalorisés annuellement selon un indice national**
- **Des locaux loués bruts de béton, aménagés par les locataires**
- **Des taux d'occupation structurellement élevés résistant aux crises**
- **Des baux triple nets : frais et taxes à la charge du locataire**



## Une stratégie commerciale qui privilégie le long terme depuis l'origine

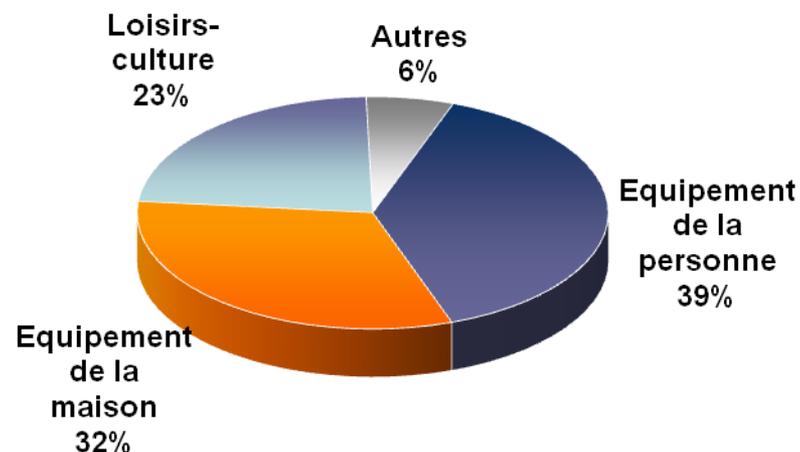
- **Une politique sélective dans le choix des locataires**
  - Relations de long terme avec des enseignes nationales et internationales
- **Une politique locative fidélisante**
  - Loyers généralement inférieurs au marché qui pérennisent le locataire dans « ses » murs
  - Encadrement des variations annuelles de loyers comprise entre 2% et 4%

# Des partenaires solides et diversifiés



- Bail le plus important :  
5,5% de l'ensemble des loyers
- 1<sup>ère</sup> enseigne :  
11% de l'ensemble des loyers

## Surface par type de commerce



Quelques enseignes partenaires : Darty, Décathlon, La Halle, Aubert, Kiabi, MaxiToys, Heytens, Intersport, Casa, Etam, Celio, C&A, Media Saturn...

Foncière SEPRIC

Des atouts dans l'univers  
des foncières

Les chiffres

Perspectives et développement

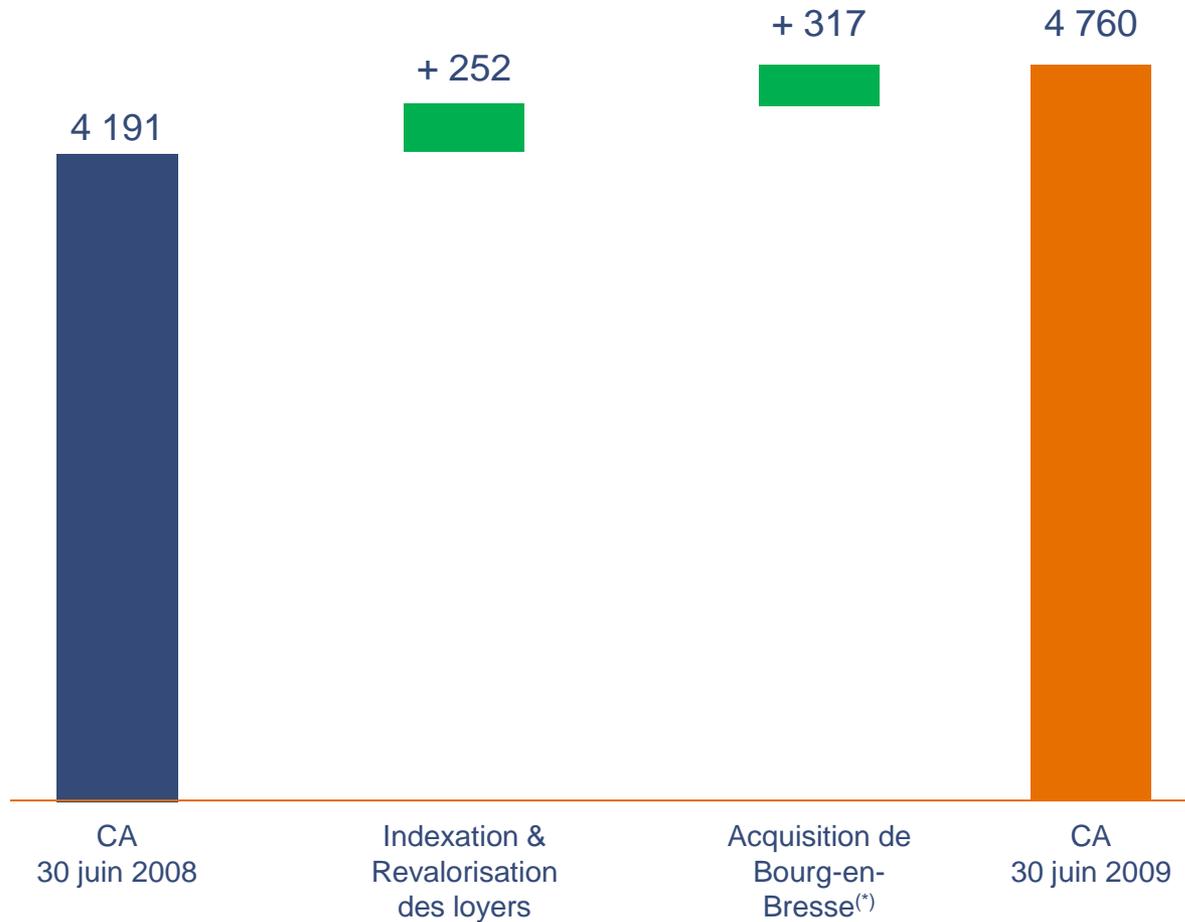


- **Modification de la date de clôture : 01 juillet - 30 juin**
  - Exercice 2009 de 6 mois
- **Augmentation des revenus locatifs : +13,6%**
  - Acquisition de 4 unités commerciales à Bourg-en-Bresse (intégration sur 5 mois)
  - Des clients solides et peu affectés par la crise
- **Juste valeur des immeubles**
  - Hausse du taux de capitalisation moyen des loyers : 8,09 % (vs 7,32% au 31/12/2008)
- **Simplification de l'organigramme juridique de la Foncière**
  - De 39 à 10 entités juridiques en moins d'un an
- **Objectifs de développement du patrimoine atteints**

# Revenus locatifs en progression de +13,6%



En milliers d'Euros

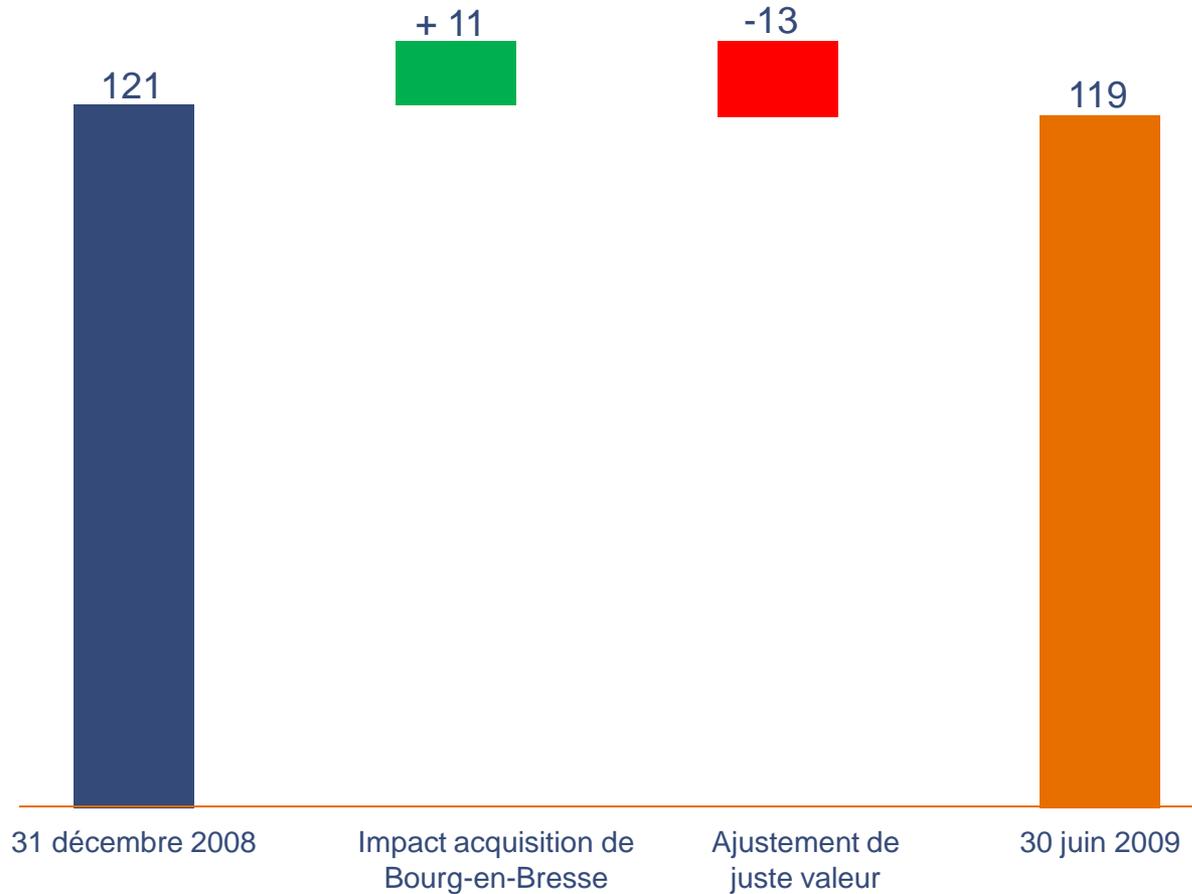


(\*) Intégration de Bourg-en-Bresse depuis le 27 janvier 2009

# Poursuite de la baisse de la juste valeur : -1,3%



En millions d'Euros



# Résultat Opérationnel Courant



2008 : Comptes pro forma - IFRS

En milliers d'euros	30/06/2009 (6 mois)	30/06/2008 (6 mois)	31/12/2008 (12 mois)
<b>Revenus locatifs</b>	<b>4 760</b>	<b>4 191</b>	<b>8 451</b>
<i>Charges récurrentes de fonctionnement</i>	<i>- 428</i>	<i>- 473</i>	<i>- 892</i>
<i>Charges non récurrentes</i>	<i>-642</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>3 682</b>	<b>3 938</b>	<b>7 814</b>
<b>CAF avant coût de l'endettement financier et avant impôt</b>	<b>3 696</b>	<b>3 921</b>	<b>6 980</b>
<b>CAF avant coût de l'endettement financier et avant impôt (par action – en Euros)*</b>	<b>0,52 €</b>	<b>0,54 €</b>	<b>0,96 €</b>

\* Capital non dilué

# Résultat Net



Comptes 2008 pro forma - IFRS

En milliers d'euros	30/06/2009	30/06/2008 (6 mois)	31/12/2008 (12 mois)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>3 682</b>	<b>3 938</b>	<b>7 814</b>
<i>Coût de l'endettement net</i>	-1 076	- 1 325	-2 671
<b>Résultat opérationnel courant après frais financiers</b>	<b>2 606</b>	<b>2 613</b>	<b>5 143</b>
<i>Impôts sur les sociétés courants</i>	461	-280	-610
<b>Résultat opérationnel courant après intérêts et impôts</b>	<b>3 067</b>	<b>2 333</b>	<b>4 533</b>
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-13 011	-7 250	- 20 908
<i>Impôts/Charges non courants</i>	4 993	1 944	7 040
<i>Résultat sur cession d'actifs et divers</i>	0	128	89
<b>Résultat net</b>	<b>-4 951</b>	<b>- 2 845</b>	<b>-9 246</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-4 949</b>	<b>- 2 854</b>	<b>-9 248</b>

# Bilan simplifié au 30/06/2009



Comptes pro forma – IFRS non SIIC  
En M€

## ACTIF

Actifs non courants : **120,1** dont  
119,5 d'immeubles de placement

Actifs courants : **1,6**  
Trésorerie : **3,4**



## PASSIF

Capitaux propres : **48,6**

Dettes financières LT : **43,0**

Autres passifs non courants : **21,4**  
dont impôts différés : 20,4 M€

Dettes financières CT : **9,0**

Autres Passifs courants : **3,0**



# Etat de la dette



	30/06/2009	31/12/2008
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>48,7 M€</b>	<b>39,0 M€</b>
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,9%</b>
<b>Part dette nette en taux fixe</b>	<b>26%</b>	<b>36%</b>
<b>Loan to value (LTV)*</b>	<b>40,8%</b>	<b>32,1%</b>
<b>EBE / Frais financiers nets</b>	<b>3,4x</b>	<b>2,9x</b>
<b>Covenant</b>	<b>Aucun</b>	

# Actif Net Réévalué 30/06/2009



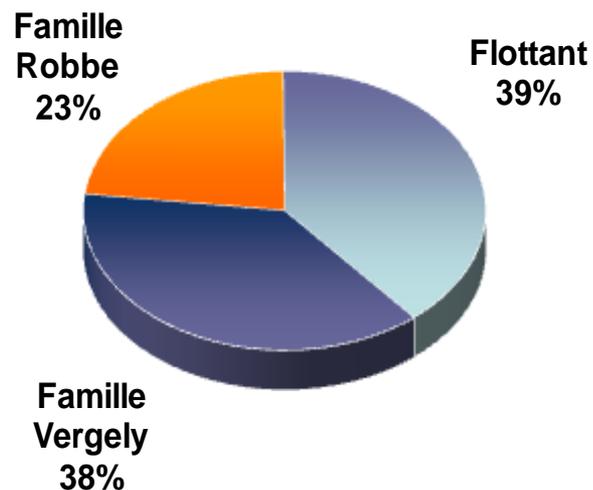
En milliers d'euros	
<b>Capitaux propres</b>	<b>48 604</b>
<i>Economie Exit Tax</i>	<i>10 682</i>
<b>ANR régime SIIC (hors droits)</b>	<b>59 287</b>
<b>ANR par action (en €)*</b>	<b>8,21</b>
<i>Montant des droits au 30/06/2009 sur les immeubles existants</i>	<i>5 419</i>
<b>ANR de remplacement (droits compris)</b>	<b>64 706</b>
<b>ANR de remplacement par action (en €)*</b>	<b>8,96</b>

\* Capital non dilué

# Répartition du capital et des droits de vote



## Répartition du capital au 30/06/2009



**Nombre d'actions : 7 220 785**

**Code ISIN : FR0004031292**

**Marché : Euronext Paris - Compartiment C**

**Capitalisation au 29/09/2009 : 62,1 M€**

**Proposition d'un dividende de 0,13€ par action  
lors de l'Assemblée Générale du 26/11/2009**

Foncière SEPRIC

Des atouts dans l'univers  
des foncières

Les chiffres

Perspectives et développement



- **Adoption du régime SIIC dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009**
  - Suppression de l'IS sur les résultats de location d'immeubles et plus-values
  - Facilite les opérations d'acquisition (imposition réduite pour les vendeurs)
  - Distribution de 85% du résultat généré par l'activité locative de la Société et 50% des plus-values sur cessions
- **Hausse des loyers attendue**
  - Indexation des loyers
  - Un taux d'occupation toujours proche de 100%



- **S'appuyer sur les capacités d'origination du Groupe SEPRIC, pour faire progresser régulièrement notre portefeuille d'actifs dans le respect des critères d'investissement de la foncière**
- **Compléter notre sourcing par des opérations opportunistes avec effet de levier**



**Objectif : Une augmentation moyenne annuelle de 15 M€ du portefeuille d'actifs**



- **Projet d'acquisition à Valence (26) auprès du Groupe SEPRIC**
  - Localisation : extension de la zone Valence - Les Couleures
  - 1 bâtiment d'une surface SHON de 1 200 m<sup>2</sup> (en cours de construction)
  - Prix : 2,24 M€
  - Locataire : Farm Urban
    - Filiale du Groupe Formen - 70 magasins - marques Oliphil, Planète, Ushuaïa
    - 2<sup>ème</sup> implantation en France
  - Financement intégral par crédit-bail (négociations en cours)
  - Objectif de mise en place : fin 2009/début 2010



- **La seule foncière cotée purement investie en actifs commerciaux situés dans des retails parks**
- **Pas d'exposition aux risques de promotion**
- **Un patrimoine diversifié géographiquement**
- **Des locataires « partenaires » fidélisés, des revenus sécurisés**
- **Des coûts fixes variabilisés**
- **Un sourcing privilégié qui s'appuie sur 28 ans d'expérience dans le secteur**
- **Une équipe expérimentée et complémentaire**

***De solides atouts dans un environnement perturbé***



# RESULTATS ANNUELS (EXERCICE DE 6 MOIS CLOS LE 30 JUIN 2009)



SEPRIC



**FONCIERE SEPRIC**

Réunion de présentation  
6 octobre 2009