



# FONCIERE SEPRIC

Boulogne Billancourt - Le 10 décembre 2008

## Foncière SEPRIC lance son introduction sur le compartiment C d'Euronext Paris

Visa AMF N°08-283 en date du 10 décembre 2008

- **Montant de l'Offre : 6 M€ avant exercice de la clause d'extension et 6,9 M€ en cas d'exercice intégral de la clause d'extension**
- **Prix de l'offre à prix ferme et du placement global : 6 €**
- **Clôture de l'offre prévue le 17 décembre 2008**

### Une foncière historiquement ancrée dans un segment de marché robuste

Créée en 1994 à l'initiative du Groupe SEPRIC, Foncière SEPRIC, est **une foncière purement investie en actifs commerciaux situés dans des retail parks**, un segment particulièrement porteur dans l'univers de l'immobilier commercial en France.

### Des locataires « partenaires » fidélisés, des revenus sécurisés

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%**.

### Un sourcing privilégié qui s'appuie sur 27 ans d'expérience dans le secteur

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** :

- 82 unités sur l'ensemble du territoire français, totalisant 73 800 m<sup>2</sup>
- Valeur locative : 8,5 M€ (valeur 2008)
- Valeur d'expertise du patrimoine : 141,3 M€ au 30/06/2008 (en valeur de marché brute hors droits)
- Dette Financière Nette : 44,7 M€
- Actif Net Réévalué en régime SIIC (ANR) : 80,8 M€ au 30/06/2008 (12,76 € par action)

COMMUNIQUE

## Une structure souple, des coûts fixes variabilisés

La politique financière de Foncière SEPRIC s'appuie sur une structure bilancielle solide. Le ratio de « **loan-to-value** » s'élève à **31,4%** et le **rapport EBE / frais financiers à 2,96**. La dette financière n'est assujettie à aucun covenant. La gestion de la Foncière est entièrement déléguée aux autres entités spécialisées du Groupe, ce qui lui permet de bénéficier de coûts entièrement variabilisés.

## Une société foncière bénéficiant de solides atouts dans un contexte perturbé

Commentant l'opération, Philippe Vergely, Président Directeur Général de Foncière SEPRIC et fondateur du Groupe SEPRIC, déclare : « *L'admission de Foncière SEPRIC sur le marché Euronext Paris constitue une nouvelle étape de son développement. En effet, la cotation est un élément supplémentaire de statut et de notoriété qui nous permettra de soutenir notre politique de sourcing. C'est aussi la possibilité pour Foncière SEPRIC de conforter sa politique de développement en accédant à une nouvelle source de financement. Nous entendons également opter pour le régime SIIC dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Dans un contexte économique et financier perturbé, nous sommes confiants dans la réussite de cette opération car Foncière SEPRIC bénéficie de solides atouts, notamment de biens commerciaux implantés sur des zones de forte attractivité dont la fréquentation ne faiblit pas.* »

## Structure de l'offre

L'offre sera réalisée dans le cadre :

- d'une offre au public en France réalisée sous forme d'une offre à prix ferme, principalement destinée aux personnes physiques (l'« Offre Publique » ou l'« OPF ») ;
- d'un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « Placement Global »).

## Conditions et montant de l'offre

A titre purement indicatif, il est envisagé d'allouer à l' OPF, sous réserve de la demande, 10% du nombre initial d'actions offertes soit 100 000 actions avant exercice éventuel de la Clause d'Extension.

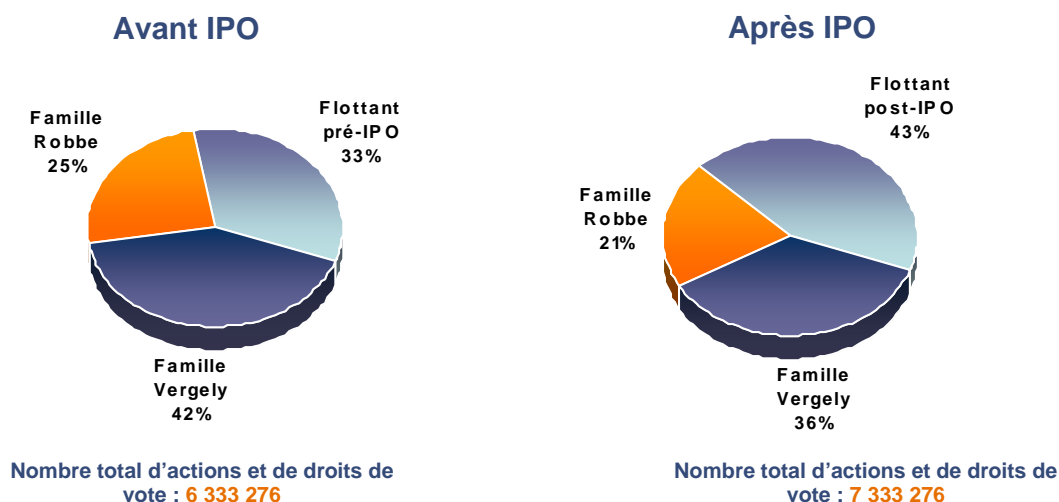
Il est prévu que la Société réalise une augmentation de son capital par émission d'un nombre initial maximum de 1 000 000 Actions Nouvelles, représentant 13,64 % du nombre total d'actions et du nombre de droits de vote de la Société après opération, ce nombre initial d'actions étant susceptible d'être porté à un nombre maximum de 1 150 000 actions en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension. La capitalisation de la Société après opération et avant exercice de la Clause d'extension ressortirait à 44 M€.

Le produit brut indicatif de l'Offre (en cas d'exercice en totalité de la Clause d'Extension), calculé sur la base du prix unitaire de souscription de 6 euros ressortirait à 6,9 M€.

## Calendrier indicatif

L'Offre Publique et le Placement Global débuteront le 11 décembre 2008 et devraient se clôturer le 17 décembre 2008. La première cotation des actions sur le marché Euronext Paris devrait intervenir le 18 décembre 2008. Le règlement livraison devrait avoir lieu le 23 décembre et les négociations devraient débuter le 24 décembre 2008.

## Répartition du capital et des droits de vote



## Mise à disposition du prospectus

En application des articles L. 412-1, L. 621-8 et L. 621-8-1 I du Code monétaire et financier et de son règlement général, notamment des articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé le visa n°08-283 en date du 10 décembre 2008 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa a été attribué dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du prospectus visé par l'AMF le 10 décembre 2008 sous le n°08-283 sont disponibles sans frais au siège social de Foncière SEPRIC, 116 rue de Silly, 92273 Boulogne Cedex et auprès de Invest Securities, établissement financier introducteur. Le prospectus peut également être consulté sur les sites Internet de l'émetteur ([www.fonciere-sepric.com](http://www.fonciere-sepric.com)) et de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

*Ce communiqué ne constitue ni une offre, ni une sollicitation à la souscription ou à l'achat de valeurs mobilières. Ce communiqué, ou une copie, totale ou partielle, ne peut être importée, transmise ou distribuée, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis ou à l'attention d'une "U.S. Person", tel que ce terme est défini au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « Securities Act de 1933 »). Les actions Foncière SEPRIC n'ont pas été, et ne seront pas, enregistrées au titre du Securities Act de 1933 et ne peuvent être offertes aux Etats-Unis qu'à la condition d'avoir fait l'objet d'un enregistrement auprès de la U.S. Securities and Exchange Commission ou de bénéficier d'une exemption d'enregistrement. Foncière SEPRIC n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement des actions Foncière SEPRIC au titre du Securities Act de 1933, ou de faire appel public à l'épargne aux Etats-Unis.*

## CONTACTS



Philippe VERGELY  
Président Directeur Général

Laurent DETRIE  
Directeur Général Délégué

Tél. : 01 46 99 42 00  
Fax : 01 48 25 03 11  
[comfcontact@groupe-sepric.fr](mailto:comfcontact@groupe-sepric.fr)



Eric d'AILLIERES

Tél. : 01 44 88 77 99  
Fax : 01 44 88 77 89  
[edaillieres@invest-securities.com](mailto:edaillieres@invest-securities.com)



Nathalie BOUMENDIL  
Analystes/investisseurs  
Tél. : 01 53 67 35 74  
[nboumendil@actus.fr](mailto:nboumendil@actus.fr)

Nicolas BOUCHEZ  
Presse  
Tél. : 01 77 35 04 37  
[nbouchez@actus.fr](mailto:nbouchez@actus.fr)