



FONCIERE SEPRIC



**RAPPORT FINANCIER INTERMEDIAIRE
AU 31 DECEMBRE 2009**



SEPRIC

SOMMAIRE

CHAPITRE I - ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER INTERMEDIAIRE.....	4
CHAPITRE II - RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL AU 31 DECEMBRE 2009.....	5
II.1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE.....	6
II.2. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES ET EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS.....	7
1. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RESULTATS.....	8
1.1. Comptes pro-forma.....	8
1.2. Endettement.....	9
1.3. Calcul de l'Actif Net Réévalué par Action.....	9
2. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES.....	10
2.1. Risque de marché et risque lié à la réglementation des baux et à leur non renouvellement.....	10
2.2. Risque de contrepartie.....	10
2.3. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs.....	11
2.4. Risques liés à l'acquisition d'actifs immobiliers en situation de baisse du marché.....	11
2.5. Risque de réalisation de moins-values en cas de cession dans un marché immobilier à la baisse.....	11
2.6. Risque de liquidité.....	12
2.7. Risque de taux.....	12
2.8. Risque lié aux contrats conclus avec les sociétés Sépric Management et Pentagone Holding, membres du Groupe Sépric.....	12
2.9. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéficiaire de ce statut.....	13
2.10. Risques liés au départ de personnes clés.....	14
2.11. Risques liés aux hypothèques et nantissements.....	14
2.12. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée.....	14
2.13. Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionelle, installations classées).....	15
3. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS.....	15
II.3. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2009.....	16
II.4. PARTIES LIEES.....	16
CHAPITRE III - COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS AU 31 DECEMBRE 2009.....	17
III.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2009.....	18
III.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 31 DECEMBRE 2009.....	19
III.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 31 DECEMBRE 2009.....	19
III.4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2009.....	20
III.5. ETAT DES VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	21
III.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009 – PERIODE DU 30 JUIN AU 31 DECEMBRE 2009.....	22
1. INFORMATIONS GENERALES.....	22
2. FAITS CARACTERISTIQUES.....	22
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES.....	22
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION.....	23
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	23
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	23
6.1. Méthodes de consolidation.....	23
6.2. Période de consolidation.....	24
6.3. Opérations réciproques.....	24
6.4. Immeubles de placement (IAS 40).....	24
6.5. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement.....	24
6.6. Dépréciation des immobilisations.....	25
6.7. Créances clients et autres débiteurs.....	25
6.8. Actifs financiers.....	25
6.9. Capitaux propres.....	26
6.10. Dettes financières.....	26
6.11. Risques financiers : instruments financiers dérivés.....	26
6.12. Dépôts de garantie reçus des preneurs.....	26
6.13. Provisions.....	27



6.14.	Fournisseurs	27
6.15.	Impôts.....	27
6.16.	Revenus locatifs	28
6.17.	Produits et charges locatives	28
6.18.	Autres produits et charges sur immeubles	28
6.19.	Résultat par action	28
6.20.	Présentation des états financiers	28
6.21.	Activités cédées ou en cours de cession	28
6.22.	Secteurs opérationnels.....	29
6.23.	Gestion des risques.....	29
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	30
8.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	30
9.	ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS ...	31
10.	CREANCES CLIENTS.....	31
11.	AUTRES ACTIFS COURANTS	31
12.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	31
13.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	32
14.	DETTES FINANCIERES	32
14.1.	Variation des dettes financières.....	32
14.2.	Echéances des dettes financières	33
14.3.	Echéances des redevances de location-financement.....	33
14.4.	Endettement financier net.....	33
15.	DETTE D'IMPOT.....	34
16.	AUTRES PASSIFS COURANTS	34
17.	IMPOT SUR LES BENEFICES	34
18.	RESULTAT PAR ACTION.....	34
19.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	35
20.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	35
21.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	35
22.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	36

CHAPITRE IV - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	37
--	-----------



CHAPITRE I - Attestation du Responsable du rapport financier intermédiaire

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes présentés dans le rapport financier intermédiaire au 31 décembre 2009 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées. »

Fait à Boulogne,

Le 23 février 2010

Philippe Vergely

Président Directeur Général

CHAPITRE II - Rapport d'activité semestriel au 31 décembre 2009

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 31 décembre 2009 lors de sa réunion du 23 février 2010.

II.1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE

Votre société se positionne comme une foncière « pure » exclusivement dédiée à l'investissement et l'exploitation d'immeubles à usage de commerce, selon des critères bien établis :

- Acquisition de murs de commerce uniquement, le plus généralement situés en parcs d'activités ou centres commerciaux périurbains sans exclure toutefois l'immobilier commercial en centre ville ;
- Diversification du risque par la géographie des implantations, des enseignes et des activités commerciales exercées par les locataires ;
- Situation favorable des emplacements en périphérie à proximité de « locomotives » commerciales (hypermarchés ou grandes enseignes spécialisées) ;
- Acquisition de locaux déjà loués à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

Au 31 décembre 2009, le portefeuille du groupe Foncière Sépric est constitué de 86 unités à usage de commerce totalisant 79.900 m² et implantées dans 23 zones d'activités françaises, parfois avec différentes zones commerciales pour une même agglomération.

La description du patrimoine du groupe est disponible sur notre site à l'adresse suivante : www.fonciere-sepric.com.

Les principaux chiffres des comptes de résultat et de bilan sont présentés au chapitre 3.

Les principaux évènements intervenus sur le semestre sont les suivants :

- *Refinancement en lease-back de plusieurs immeubles appartenant à la SARL Orion Investissement et à la SCI Foncière de Lorraine,*

La SCI Foncière de Lorraine et la SARL Orion Investissement ont procédé en juillet 2009 à des opérations de lease-back sur 15 ans sur l'essentiel de leurs immeubles pour des montants nets respectifs de 6,1 millions d'euros et 5,8 millions d'euros.

Les sommes dégagées ont permis le remboursement de différents prêts ou lignes de crédit pour un montant de 9,6 millions d'euros .

Le concours bancaire de 4,9 millions d'euros au 30 juin 2009 auprès de la BPLC a ainsi été complètement refinancé le 7 juillet 2009

- *Option pour le passage en régime SIIC de la SA Foncière Sépric et de sa filiale à 100% la SARL Orion Investissement à compter du 1^{er} juillet 2009.*

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 50 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent être intégralement redistribués.



L'option pour le régime SIIC, donne lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 19 % assis sur la différence entre la valeur vénale des actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » est payable en quatre versements d'égal montant le 15 décembre de chaque année.

Le premier versement d'exit tax a été fait au 15 décembre 2009. Le solde de l'exit tax à payer sur les trois échéances futures représente un montant de 6,97 millions d'euros.

- *Transmission universelle de patrimoine de la SC Romar à la SA Foncière Sépric,*

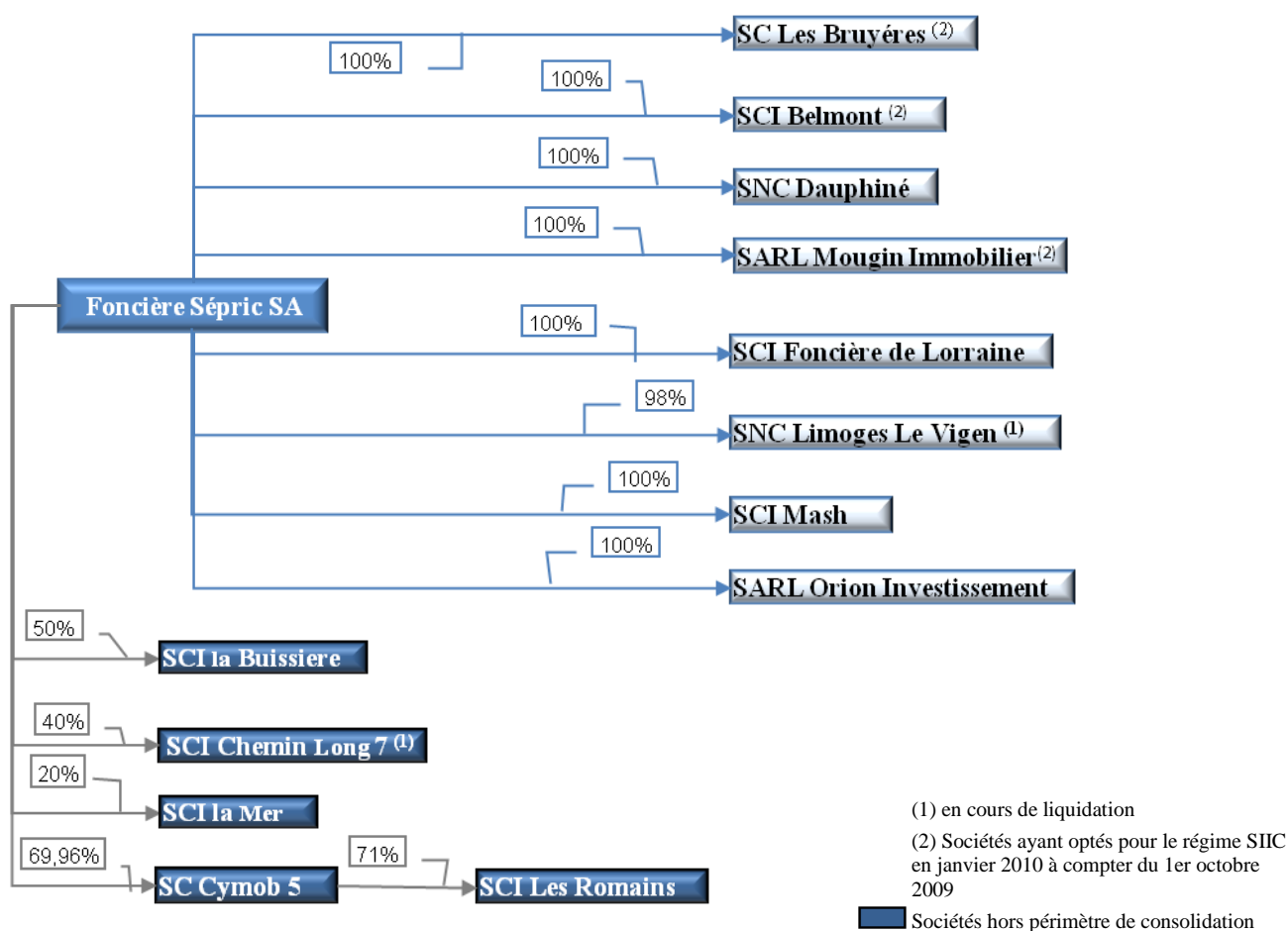
Activités des filiales

Les sociétés filiales de la SA Foncière Sépric sont essentiellement des sociétés immobilières dont les actifs sont financés par crédit-bail ou dettes hypothécaires et dont l'activité est la location.

II.2. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES ET EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

COMPTES CONSOLIDES

Organigramme au 31 décembre 2009 de la SA Foncière Sépric.



1. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RESULTATS

L'évolution des résultats et de la situation financière de la Société, tels qu'ils ressortent des comptes consolidés semestriels, sont résumés dans les tableaux de soldes comptables suivants :

En milliers d'euros	31 déc 09 6 mois	30 juin 09 6 mois	31 déc 08 Pro forma 6 mois
Revenus nets des immeubles	4 845	4 760	4 260
Résultat opérationnel courant	4 094	3 682	3 876
Charges de nature exceptionnelle			
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 521	-13 011	-13 658
Résultat opérationnel	1 573	-9 329	-10 539
Charge ou produit d'impôt	9 017	5 454	5 523
Résultat net	9 776	-4 951	-6 401
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier, IS et exit tax	4 095	3 696	
Impôts courants et exit tax	- 2 240	461	
Variation du B.F.R. liée à l'activité	1 616	-1462	
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D)	3 471	2 695	
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	12 209	-98	
Augmentation et réduction de capital			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	-10 304	-4 534	
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	5 376	-1 937	

BILAN (En milliers d'euros)	31 décembre 09	30 juin 09
Immeubles de placement	117 000	119 450
Total des capitaux propres consolidés	57 440	48 604
Impôts différés et exit tax	9 033	20 394
Endettement :		
Part à long terme des dettes financières	48 698	42 985
Part à court terme des dettes financières	3 945	9 049
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 793	3 352
Total endettement net	48 850	48 682

1.1. Comptes pro-forma

Compte tenu du changement de date de clôture, la SA Foncière Sépric présente un compte de résultat pro forma semestriel pour les 6 derniers mois de l'exercice 2008 permettant de mieux appréhender l'activité de la Société. Les commentaires ci-dessous portent sur les chiffres au 31 décembre 2009, 30 juin 2009 et 31 décembre 2008 pro forma sauf indication contraire.

Le taux d'occupation moyen sur le premier semestre de l'exercice 2009/2010 est de 99,9 % identique à celui de l'exercice 2009 (vs 99,8 % en 2008). L'augmentation de 1.8 % des revenus entre 2009/2010 et 2009 provient essentiellement de l'impact de l'acquisition de Bourg en Bresse de janvier 2009 dont les revenus n'avaient pas été pris en compte complètement sur l'exercice 2009. Cette acquisition contribue également à hauteur de 8.7% à l'augmentation de 13.7% revenus par rapport au second semestre pro forma 2008, le reste provenant de l'indexation naturelle des loyers.



Le résultat opérationnel courant représente 84.5 % des revenus. Les charges d'exploitation comprennent les frais récurrents de fonctionnement de la SA Foncière Sépric pour 8,4 %, le solde, soit 7,1 % représentent les frais non récurrents liés aux opérations de refinancement intervenues sur le semestre.

La juste valeur des immeubles de placement ressort à 117 millions d'euros au 31 décembre 2009 contre 119,4 millions d'euros au 30 juin 2009, soit une baisse de 2 % à périmètre égal.

Cette faible variation provient de l'effet d'une hausse de 8,09 % à 8,42% du taux de capitalisation des loyers induit par les évaluations de Cushman & Wakefield du patrimoine de la Société qui n'a été que partiellement compensé par l'effet de l'indexation des loyers.

Le coût de l'endettement financier a diminué de 24 % par rapport au semestre précédent grâce à la baisse des taux variables que nous avons connue depuis octobre 2008.

Le passage au régime SIIC de la SA Foncière Sépric s'est traduit par un produit d'impôt de 9 millions d'euros grâce notamment à la reprise en résultat des impôts différés sur les plus-values sur immeubles des sociétés passées dans le périmètre SIIC.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le résultat net s'établit donc à 9,8 millions d'euros contre (4,95) et (6,4) millions d'euros sur les semestres précédents.

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement et impôts augmente de 11% et s'établit à 4.1 millions d'euros.

1.2. Endettement

L'endettement net de la Société est de 48,9 millions d'euros contre 48,7 millions d'euros au 30 juin 2009, représente 41,8 % de la juste valeur des immeubles de placement, et se compose à 24 % d'endettement à taux fixe.

Les risques de liquidité et de taux sont présentés dans le chapitre « Risque ».

1.3. Calcul de l'Actif Net Réévalué par Action

Le calcul de l'ANR par action au 30 juin 2009 dans la situation actuelle et en tenant compte de l'option de la Société pour le régime SIIC au 1^{er} juillet est présenté ci-dessous :

Calcul de l'Actif Net par Action En k€	31 décembre 2009
Nombre d'actions *	7 218 591
Capitaux propres part du groupe	57 398
IDP à 33,33%	2 063
Economie d'impôts avec exit tax appliquée sur le groupe complet (1)	887
ANR Hors Droits	57 397
ANR par action (€)	7,95
ANR Hors Droits régime SIIC complet (1)	58 284
ANR HD par action (€)	8,07
ANR Droits Compris régime SIIC complet (1)	63 594
ANR DC SIIC complet par action (€)	8,81

(*) Chiffres hors effet des 176 650 options de souscription d'actions émises en 2009

(1) taux d'impôts calculés sur les plus-values immobilières à 19% des sociétés n'ayant pas opté pour le régime au 31/12/09

2. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

L'un des risques présentés ci-dessous ou d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs pour la SA Foncière Sépric et ses filiales (« la Société »), pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les perspectives ou les résultats de la SA Foncière Sépric ou le cours de ses actions.

2.1. Risque de marché et risque lié à la réglementation des baux et à leur non renouvellement

L'activité de la Société consiste à louer son patrimoine immobilier à des tiers pour leur permettre d'y installer leurs implantations commerciales.

Elle est notamment influencée par l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sur lequel ses loyers sont généralement indexés. Par accord entre les parties l'ILC a été ou est en cours de substitution à l'indice national du coût de la construction (l'ICC) sur la majorité des loyers avec un encadrement annuel des variations annuelles de l'ILC entre un minimum de 2% et un maximum de 4%.

La capacité de la Société à maintenir et augmenter les loyers lors des renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité. En cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut s'avérer significatif.

A chaque échéance triennale, le locataire peut choisir de mettre fin au bail. En cas de départ d'un locataire pour quelque raison que ce soit, la Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement les actifs concernés et au même niveau de loyer. L'absence de revenus générés par des surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes devant dès lors être supportées par la Société sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Il ne peut être exclu que la Société soit confrontée, à l'échéance des baux, à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs.

En effet, la situation économique défavorable actuelle pourrait notamment avoir pour conséquence des non renouvellements des baux ou des congés anticipés dus à des éventuelles faillites des preneurs, ainsi qu'à des difficultés de relocation de certains locaux.

2.2. Risque de contrepartie

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Tout retard ou défaut de paiement pourrait affecter le résultat et la valeur du patrimoine de la Société.

La dégradation de la conjoncture économique nationale et de la consommation des ménages pourraient avoir un impact sur la capacité des locataires à payer les loyers.

Le risque de non-paiement des loyers doit notamment s'apprécier par rapport à la diversification des clients de la Société.

Au 31 décembre 2009, trois clients représentant 1,8 % du chiffre d'affaires avaient fait état de difficultés de paiement (dont un en redressement judiciaire).

Au titre de l'exercice 2009, la première, les 5 premières et les 10 premières enseignes clientes représentaient respectivement 11%, 35% et 52% des loyers facturés.



2.3. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Au 31 décembre 2009, le patrimoine de la Société a fait l'objet d'une expertise indépendante de la part de la société Cushman & Wakefield qui est reprise comme juste valeur dans les comptes.

La valeur vénale d'un portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché à un moment donné et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative notamment au regard de l'environnement économique. Une hausse des taux d'intérêt peut ainsi se traduire par une augmentation des taux de rendement appliqués par les experts immobiliers pour capitaliser les loyers et une baisse corrélative des valeurs d'expertise. De même, une baisse des valeurs locatives retenues par les experts peut entraîner une diminution des valeurs d'expertise.

Compte tenu de la crise financière actuelle, les taux de capitalisation retenus par les experts ont connu des hausses importantes qui pourraient se prolonger sur les exercices futurs et avoir un impact négatif sur les comptes de la Société et sur sa capacité à distribuer des dividendes.

La sensibilité à la variation du taux de capitalisation pour la valorisation de ses actifs est la suivante:

En milliers d'euros	Valeur locative au 31 décembre 2009
Revenus locatifs annuels	9 848
Taux de capitalisation (valeurs hors droits)	8.42 %
Juste Valeur des immeubles de placement	117 000

L'incidence d'une diminution de 1% du taux de capitalisation des loyers aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 15,7 millions d'euros.

Une augmentation d'un point de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 12,4 millions d'euros.

2.4. Risques liés à l'acquisition d'actifs immobiliers en situation de baisse du marché

Dans le cadre de son activité et de sa stratégie de croissance, la Société procède à l'acquisition d'actifs immobiliers. De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés notamment aux conditions du marché de l'immobilier, à l'évaluation des actifs immobiliers, au potentiel de rendement locatif de tels actifs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

En particulier, les acquisitions faisant l'objet de promesses de vente et conclues en situation de baisse de marché, risqueraient d'être réalisées à un prix supérieur à la valeur de marché au moment de la réitération de la promesse. Tant que le marché continuera à baisser, la Société sera exposée à ce risque.

2.5. Risque de réalisation de moins-values en cas de cession dans un marché immobilier à la baisse

La Société pourrait, dans le cadre d'une gestion dynamique de son patrimoine immobilier, être amenée à céder certains de ses actifs dans le but notamment de dégager de nouvelles capacités de financement en vue de la réalisation d'autres projets.

La Société pourrait en cas de poursuite de la dégradation de la conjoncture économique, si de telles cessions devaient se révéler nécessaires, ne pas être en mesure de céder dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

2.6. Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières et une capacité à lever des fonds. Le risque de liquidité est illustré par le tableau suivant (hors impact exit tax):

(En milliers d'euros)	31 déc 09	Part à moins d'un an
Emprunts à taux variable	5 472	746
Emprunts taux fixe	4 503	404
Dettes crédit-bail taux variable	35 272	2 155
Dettes crédit-bail taux fixe	7 288	531
Concours bancaires	0	0
Intérêts courus	108	108
Dettes financières	52 643	3 945
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 793	-3 793
Endettement financier net	48 850	152

La SCI Foncière de Lorraine et la SARL Orion Investissement ont procédé en juillet 2009 à des opérations de lease-back sur 15 ans sur l'essentiel de leurs immeubles pour des montants nets respectifs de 6,1 millions d'euros et 5,8 millions d'euros.

Les sommes dégagées ont permis le remboursement de différents prêts ou lignes de crédit pour un montant de 9,6 millions d'euros .

Le concours bancaire de 4,9 millions d'euros au 30 juin 2009 auprès de la BPLC a ainsi été complètement refinancé le 7 juillet 2009.

Le risque est donc considéré comme maîtrisé par la Société.

2.7. Risque de taux

La Société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêts de marché sur le montant des emprunts à taux variable. Le coût de l'endettement net peut augmenter ou diminuer à la suite de ces fluctuations. Une augmentation du taux de l'Euribor de 1% aurait ainsi un impact négatif de 407 milliers d'euros sur les charges financières du groupe.

2.8. Risque lié aux contrats conclus avec les sociétés Sépric Management et Pentagone Holding, membres du Groupe Sépric

Le Conseil d'Administration du 16 octobre 2008 a approuvé la conclusion d'un contrat de délégation de gestion locative et immobilière du patrimoine des sociétés du groupe avec la SAS Sépric Management et d'un contrat de gestion administrative, financière et comptable et d'asset management avec la SAS Pentagone Holding. Ces deux sociétés sont contrôlées par Messieurs Vergely et Robbe.

Afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, il a été décidé que :



La SA Foncière Sépric bénéficiera systématiquement d'un droit de premier refus sur toute la production immobilière de la SNC Sépric Réalisations à un prix proposé toujours inférieur ou égal à la valeur d'une expertise indépendante.

Les membres du Conseil d'Administration non liés au Groupe Sépric seront seuls décisionnaires pour toute décision concernant l'acquisition d'un bien produit par le Groupe Sépric.

- ✓ Risques liés à la qualité des prestations et la solidité financière des sociétés Sépric Management et Pentagone Holding

Une dégradation de la qualité des prestations dues par la SAS Sépric Management au titre du « Contrat de Gestion Immobilière et Locative » ainsi que des prestations dues par la SAS Pentagone Holding au titre du Contrat de Délégation de Gestion est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

En outre, toute difficulté financière susceptible d'affecter significativement les sociétés Sépric Management et Pentagone Holding, voire de conduire à une cessation de son activité, aurait des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société,

- ✓ Risque de la perte des contrats avec les sociétés Sépric Management et Pentagone Holding et à leurs remplacements.

La Société bénéficie d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise des Sociétés Sépric Management et Pentagone Holding via le Contrat de Gestion Immobilière et Locative ainsi que le Contrat de Délégation de Gestion aux termes desquels la SAS Sépric Management est notamment en charge de la gestion locative des actifs de la SA Foncière Sépric et la SAS Pentagone Holding de l'administration de la Société.

Aux termes des accords conclus, les Sociétés Sépric Management et Pentagone Holding peuvent, sous certaines conditions, mettre un terme au Contrat de Délégation de Gestion. Une telle résiliation pourrait, du fait de la connaissance historique privilégiée du patrimoine de la Société, de l'expertise et de la connaissance du secteur immobilier, entraîner pour la Société une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs commerciaux donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires de la Société pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au changement de prestataire de services.

2.9. Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société a décidé d'opter pour le régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (dit "régime SIIC"), avec effet au 1^{er} juillet 2009, afin de bénéficier, dans certaines conditions, d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Le passage en régime SIIC donne lieu au versement d'un impôt au taux de 19% sur les plus-values latentes immobilières et payable en quatre tranches annuelles à compter du 15 décembre 2009.

En application de la réforme SIIC 4, les sociétés SIIC ne doivent notamment pas être détenues, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce représentant 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la société souhaitant opter pour le régime SIIC ("le Seuil de 60%"). Cette condition s'apprécie de manière continue sur toute la durée d'application du régime SIIC, sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration.

La Société remplissait, au 1^{er} juillet 2009 et à la date du présent rapport, l'ensemble des conditions d'application du régime SIIC mais il se peut que ces conditions ne soient plus remplies dans le futur.

Le bénéfice du régime SIIC peut être perdu temporairement ou définitivement dans certaines situations et une telle perte est susceptible d'affecter les résultats de la Société.

En outre, le bénéfice du régime SIIC est subordonné à la distribution d'une part importante des profits réalisés (soit 85% des bénéfices de location d'immeubles ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, 50% des plus-values de cession de certains actifs et 100% des dividendes perçus d'une filiale ayant opté). Le montant total de l'obligation de distribution est déterminé sur la base du résultat fiscal exonéré puis est plafonné au montant du bénéfice comptable (social et non consolidé), l'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable étant reporté jusqu'à l'épuisement sur les résultats ultérieurs.

Le respect de cette obligation de distribution pourrait constituer une contrainte susceptible de limiter les capacités d'autofinancement de la Société et la mise en œuvre d'une stratégie de développement de son patrimoine et, ainsi, avoir un effet défavorable à moyen terme sur les perspectives et les résultats de la Société.

2.10. Risques liés au départ de personnes clés

La conduite des activités de la Société et la réalisation de ses objectifs de développement reposent sur la fidélité de ses administrateurs et dirigeants et celle de certains cadres de la SAS Pentagone Holding et de la SAS Sépric Management.

Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultats ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement. Toutefois, la Société estime que dans un tel cas, la Société serait en mesure d'assurer la réalisation des missions laissées vacantes par un tel départ, le cas échéant après une période d'adaptation, sans que cette vacance soit de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la continuité de l'exploitation de la Société.

2.11. Risques liés aux hypothèques et nantissements

L'ensemble des bâtiments de la SA Foncière Sépric a été financé, soit par crédit-bail, soit par emprunt auprès des groupes bancaires suivants : Groupe Banque Populaire, CIC, Arkea, Fortis, Société Générale, LCL, ING et Crédit Foncier.

Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux « Dailly » en garantie des emprunts. La société Foncière Sépric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales. Les parts des SCI Mash, SCI Belmont et de la SARL Mougin Immobilier ont fait l'objet d'un nantissement.

Tous les emprunts ont fait l'objet d'hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers.

2.12. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée

L'ensemble des actifs détenus par la Société est assuré et bénéficie de polices adaptées aux caractéristiques propres de chaque actif.

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux meilleures pratiques retenues dans son secteur d'activité.



Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

2.13. Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionelle, installations classées)

L'activité de la Société est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations susceptibles d'être une source de pollution (installations classées), l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et manipulation.

De plus, les actifs de la Société peuvent être exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionelle pour les actifs immobiliers commerciaux et pollution des sols. Bien que leur survenance soit susceptible de mettre en cause principalement ses fournisseurs et sous-traitants, la responsabilité de la Société peut néanmoins être engagée, en cas de manquement à son obligation de surveillance et de contrôle des installations dont elle est propriétaire.

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné.

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, la Société s'attache au respect des normes et dispositions relatives à l'amiante.

Les mesures mises en œuvre par la Société pour s'assurer que les locataires satisfont et satisferont aux réglementations qui leurs sont applicables se décomposent comme suit :

- *Lors de la première mise en exploitation* : Toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de due diligence complet portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.
- *En cours de vie de l'actif* : Les attestations d'assurance des locataires sont exigées chaque année.

Une veille réglementaire est assurée par la société afin de s'informer de l'évolution des réglementations.

Des visites aléatoires des actifs sont régulièrement effectuées afin d'identifier le cas échéant des manquements éventuels aux réglementations.

Des actifs complexes ou des locataires identifiés comme pouvant présenter un risque au regard du non-respect éventuel des réglementations, donnent lieu à un suivi spécifique.

3. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Aucun instrument financier n'est actuellement utilisé par la Société.

II.3. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2009

Le Conseil d'administration de la SA Foncière Sépric avait donné son accord pour l'acquisition auprès de SNC Sépric Réalisations d'un nouveau bâtiment situé à Valence et loué à Farm Urban dès sa livraison.

Ce dernier n'étant pas entré dans les lieux à la date de livraison, la SA Foncière Sépric a suspendu l'acquisition jusqu'à nouvel ordre.

Les trois filiales de la SA Foncière Sépric, SCI Belmont, SARL Mougin Immobilier et SC Les Bruyères ont opté fin janvier pour le régime SIIC qui leur sera donc applicable dès le 1^{er} octobre 2009.

L'exit tax supplémentaire correspondant à cette option représente 1.1 million d'euros et sera à payer à partir du 15 décembre 2010 sur 4 ans.

Enfin, la Société Foncière Sepric a procédé le 15 février 2010 à la levée d'option d'un contrat de crédit-bail sur 6 unités financées par ING Lease France pour un prix de 0,15 euro.

II.4. PARTIES LIEES

La présentation et le détail des relations avec les parties liées sont présentés en annexe aux comptes consolidés.



CHAPITRE III - Comptes consolidés résumés semestriels au 31 décembre 2009

III.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2009

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31 déc 09	30 juin 09
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles		4	4
Immobilisations corporelles		0	
Immobilisations en-cours		0	
Immeubles de placement	8	117 000	119 450
Actifs disponibles à la vente	9	600	600
Actifs d'impôts différés		0	
Autres actifs non courants		0	
Total actifs non courants		117 604	120 054
Actifs courants :			
Créances clients	10	128	293
Autres actifs courants	11	406	1 181
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat		124	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3 793	3 352
Total actifs courants		4 451	4 941
Actifs destinés à être cédés		8	8
TOTAL ACTIF		122 063	125 003

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31 déc 09	30 juin 09
Capitaux propres :			
Capital		43 325	43 325
Primes		898	898
Réserves		3 416	9 303
Résultat		9 759	-4 949
Total des capitaux propres part du Groupe		57 398	48 577
Intérêts minoritaires		42	27
Total des capitaux propres consolidés	13	57 440	48 604
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	14	48 698	42 985
Dépôts de garantie		944	960
Provisions		0	
Impôts différés	15	2 063	20 394
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente	15	4 647	0
Total des passifs non courants		56 352	64 339
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	14	3 945	9 049
Dettes sur immobilisations		0	
Autres passifs courants	16	4 325	3 011
Total des passifs courants		8 270	12 060
TOTAL PASSIF		122 063	125 003

III.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 31 DECEMBRE 2009

En milliers d'euros	Notes	31 déc 09 6 mois	30 juin 09 6 mois	31 déc 08 6 mois Pro forma
Revenus locatifs		4 845	4 760	4 260
Produits et charges locatives		0		0
Autres produits et charges sur immeubles		0		0
Revenus nets des immeubles		4 845	4 760	4 260
Autres produits de l'activité		0		0
Achats consommés		0		0
Charges de personnel		0		0
Charges externes		-695	-1 064	-377
Impôts et taxes		-12	-6	-42
Dotation aux amortissements et provisions		-44	-8	0
Autres produits et charges courantes		0	0	35
Résultat opérationnel courant		4 094	3 682	3 876
Charges de nature non courantes		0		-757
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-2 521	-13 011	-13 658
Résultat opérationnel		1 573	-9 329	-10 539
				0
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		86	51	143
Coût de l'endettement financier brut		-900	-1 127	-1 489
Coût de l'endettement financier net		-814	-1 076	-1 346
Autres produits et charges financiers		0	0	-51
Charge ou produit d'impôt	17	9 017	5 454	5 523
Résultat net des activités abandonnées		0	0	12
Résultat net		9 776	-4 951	-6 401
Part du groupe		9 759	-4 949	-6 394
Intérêts minoritaires		16	-2	-11
Résultat par action en euros	18	1,35	-0,69	-1,01
Résultat dilué par action en euros	18	1,34	-0,69	-1,01

III.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 31 DECEMBRE 2009

En milliers d'euros	Notes	31 déc 09 6 mois	30 juin 09 6 mois	31 déc 08 Pro forma 6 mois
Résultat de la période		9 776	-4 952	-6 401
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			-53	-73
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		0	-53	-73
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		9 776	-5 005	-6 474
- Dont part du Groupe		9 760	-5 003	-6467
- Dont part des intérêts minoritaires		16	-2	-7

III.4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2009

En milliers d'euros	Notes	31 déc 09 6 mois	30 juin 09 6 mois
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		9 775	-4 952
Dotations nettes aux amortissements et provisions		0	8
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		2 507	13 011
Charges calculées		15	7
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		0	
Coût de l'endettement financier net		815	1 076
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-9 017	-5 454
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		4 095	3 696
Impôts courants (B)		-2 240	461
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		1 616	-1 462
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		3 471	2 695
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-71	-50
Cessions d'immobilisations		12 280	
Acquisition d'immobilisations financières		0	
Diminution des immobilisations financières		0	
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		0	
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		0	-13
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	-35
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		12 209	-98
Augmentation et réduction de capital		0	
Achat et revente d'actions propres		-15	-6
Subvention d'investissement reçue		0	
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-2 744	
Encaissements liés aux emprunts		0	
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-6 761	-3 364
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-783	-1 164
Autres flux liés aux opérations de financement		0	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		-10 303	-4 534
Flux nets de trésorerie des activités cédées		0	0
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie		0	0
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		5 376	-1 937
Trésorerie ouverture		-1 583	354
Trésorerie clôture	19	3 793	-1 583

III.5. ETAT DES VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Gains et pertes comptabilisées en capitaux propres	Résultat	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2007	305	8 104		3 601	12 010	705	12 715
Dividende				-1 013	-1 013		-1 013
Affectation résultat non distribué		2 587		-2 587			0
Incorporation réserves au capital	49 083	-49 083					0
Réduction de capital	-12 667	12 667					0
Augmentation capital par apport de titres	1 278	44 678			45 956	-677	45 280
Augmentation de capital en numéraire	5 325				5 325		5 325
Frais d'augmentation de capital		-291			-291		-291
Résultat consolidé 31 décembre 2008				-6 502	-6 502	2	-6 500
Variation juste valeur SCI la mer			-73		-73		-73
Divers		-29			-29	-1	-30
Capitaux propres 31 décembre 2008	43 325	18 634	-73	-6 502	55 383	29	55 412
Dividendes		-1 805			-1 805		-1 805
Affectation résultat non distribué		-6 502		6 502	0		0
Résultat consolidé 30 juin 2009				-4 949	-4 949	-2	-4 951
Options de souscription d'actions		7			7		7
Variation juste valeur SCI la mer			-52		-52		-52
Actions propres		-6			-6		-6
Capitaux propres 30 juin 2009	43 325	10 327	-125	-4 949	48 578	27	48 605
Dividendes		-939			-939		-939
Affectation résultat non distribué		-4 949		4 949	0		0
Résultat consolidé 31 décembre 2009				9 759	9 759	16	9 775
Options de souscription d'actions		15			15		15
Variation juste valeur SCI la mer					0		0
Actions propres		-16			-16		-16
Capitaux propres 31 décembre 2009	43 325	4 438	-125	9 759	57 397	43	57 440

III.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009 – PERIODE DU 30 JUIN AU 31 DECEMBRE 2009

1. INFORMATIONS GENERALES

La Société Foncière Sépric est une société dont l'activité est centrée sur la détention d'actifs immobiliers à vocation commerciale en vue de leur location.

La Société Foncière Sépric est cotée sur l'Eurolist C de NYSE Euronext Paris depuis le 23 décembre 2008 et a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1^{er} juillet 2009.

2. FAITS CARACTERISTIQUES

L'Assemblée Générale du 11 juin 2009 a fixé la date de clôture annuelle au 30 juin. En conséquence, les comptes de l'exercice précédent portent sur une période de 6 mois close le 30 juin 2009.

Au cours du semestre une filiale a été absorbée par Foncière Sépric. Cette opération n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés.

La société Foncière Sépric a refinancé en lease-back la quasi-totalité des immeubles de ses filiales la SARL Orion Investissement et la SCI Foncière de Lorraine.

3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2009/2010 résumés portant sur la période de 6 mois arrêtée au 31 décembre 2009 du groupe Foncière Sépric ont été préparés conformément à la norme IAS 34 «Information financière intermédiaire». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis au 30 juin 2009 conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les comptes semestriels consolidés résumés sont établis suivant les mêmes principes qu'au 30 juin 2009.

Compte tenu du changement de date de clôture au 30 juin, le compte de résultat semestriel est présenté avec les comptes audités du 30 juin 2009 et avec les comptes pro-forma non audités du second semestre 2008.

Les comptes consolidés résumés concernent la période du 1er juillet au 31 décembre 2009. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 23 février 2010.

Le groupe Foncière Sépric applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2009 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.



Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009 sont les suivantes :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09) ;
- IAS 40 – Amélioration des IFRS : Immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement ;
- IAS 23 révisée – Coûts d'emprunt (Exercice ouvert à compter du 01/01/09) ;
- IFRS 2 modifié – Paiement fondé sur des actions (Exercice ouvert à compter du 01/01/09) ;
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09) ;
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction (Exercice ouvert à compter du 01/01/09) ;

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes semestriels au 31 décembre 2009.

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés mais applicables ultérieurement ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation. Parmi celles-ci, il n'a pas été identifié d'évolutions de normes ou d'interprétations qui seraient susceptibles d'avoir une incidence sur les comptes du Groupe.

4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

5. RECOURS A DES ESTIMATIONS

L'établissement de comptes consolidés dans le référentiel IFRS conduit la Direction à effectuer ou à recourir à des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- la part à moins d'un an de certaines lignes de crédit,
- l'analyse des contrats de location,
- les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière continue sur la base de son expérience passée ainsi que sur des facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ses appréciations pour la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Les valeurs réelles pourraient différer sensiblement de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de conditions différentes.

6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

6.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est donnée ci-dessous dans la note « Périmètre de consolidation ».

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations à la même date que celles des comptes consolidés.

6.3. Opérations réciproques

Les créances et les dettes, les produits, les charges et les dividendes internes résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

6.4. Immeubles de placement (IAS 40)

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur correspondant à leur valeur de marché. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Pour l'établissement des comptes les « immeubles de placement » sont valorisés sur la base des valeurs déterminées par un expert indépendant et reconnu.

Les expertises ont été effectuées selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en mai 2003.

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :
Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

6.5. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passif courant et non courant.

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § ci-dessous).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

6.6. Dépréciation des immobilisations

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

6.7. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis au coût amorti.

Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction.

6.8. Actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont inscrits au bilan à leur valeur augmentée des coûts de transaction. A la date d'acquisition, le Groupe détermine, en fonction de la finalité de l'acquisition, la classification de l'actif financier dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IAS 39. Cette classification détermine la méthode d'évaluation de l'actif financier aux clôtures ultérieures : coût amorti ou juste valeur.

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés engendrant des paiements fixes ou déterminables, non cotés sur un marché réglementé. Ces actifs sont évalués selon la méthode du coût amorti au taux d'intérêt effectif. Cette catégorie inclut les créances clients, les créances rattachées à des participations non consolidées, les dépôts de garantie, les avances financières, les cautionnements et autres prêts et créances.

Les prêts et les créances sont comptabilisés sous déduction des dépréciations pour pertes de valeur en cas de risque de non recouvrement. Les gains et pertes nets sur les prêts et créances correspondent aux produits d'intérêt et aux pertes de valeur.

Les actifs disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées directement en capitaux propres. Cette catégorie inclut principalement les titres de participation non consolidés. Les gains ou pertes nets des actifs disponibles à la vente correspondent aux dividendes, pertes de valeur et plus ou moins values de cession.

Les actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat comprennent d'une part les actifs financiers détenus à des fins de transaction, que le Groupe a, dès l'origine, l'intention de revendre à court terme et, d'autre part, les actifs désignés à la juste valeur sur option. Cette option est offerte au groupe du fait de la gestion en juste valeur des titres concernés. Les variations de valeur sont comptabilisées au compte de résultat. Les actifs financiers en juste valeur en contrepartie du résultat incluent notamment les équivalents de trésorerie, les placements non qualifiés d'équivalents de trésorerie. Le résultat net sur les actifs évalués à la juste valeur par le résultat correspond aux produits d'intérêt, variations de juste valeur et plus ou moins values de cession.

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires. Les équivalents de trésorerie sont des placements très liquides, qui ne représentent pas de risque significatif de perte de valeur. Les équivalents de trésorerie ont été désignés sur option dans la catégorie des actifs évalués à la juste valeur par le résultat.

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.9. Capitaux propres

6.9.a. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale des actionnaires du 11 juin 2009 a délégué au Conseil d'Administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

Le 7 avril 2009, la Société a émis 176.650 options de souscription d'actions au profit des deux Directeurs Généraux Délégués.

Chaque option de souscription donne droit de souscrire une action au prix d'exercice de 6,08 € par action. Elles ne pourront être exercées qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil et pendant la période comprise entre le 7 avril 2011 et le 6 avril 2014 par tranche de 10.000 options dès lors que les bénéficiaires seront toujours en fonction.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces options déterminée selon le modèle de Black & Scholes est représentative d'une charge enregistrée linéairement sur la durée de 2 ans nécessaire pour que l'attribution devienne définitive.

6.10. Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les emprunts ont été considérés comme souscrits au taux du marché compte tenu notamment de leurs caractéristiques et des garanties accordées, en conséquence aucun retraitement n'a été pratiqué.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Toutefois, les coûts d'emprunt qui sont rattachables à l'acquisition ou à la production d'un bien immobilier sont incorporés comme composante du coût de l'actif lorsqu'il est probable qu'ils généreront des avantages économiques futurs pour l'entreprise et que les coûts peuvent être évalués de façon fiable. L'incorporation des coûts d'emprunt affecte uniquement les constructions en cours de production en raison de l'évaluation en juste valeur des constructions achevées.

6.11. Risques financiers : instruments financiers dérivés

Les risques financiers supportés par le Groupe résultent principalement de son endettement financier à taux variable. Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

6.12. Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

6.13. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.14. Fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

6.15. Impôts

6.15.a. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. La Société a calculé les impôts différés au taux de 33,33 %. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale.

6.15.b. Régime SIIC

La société et sa filiale la SARL Orion Investissement ont opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) à compter du 1^{er} juillet 2009.

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 50 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, donne lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 19 % assis sur la différence entre la valeur vénale des actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » est payable en quatre versements d'égal montant le 15 décembre de chaque année.

Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.

6.16. Revenus locatifs

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Le compte de résultat n'intègre aucun retraitement particulier des loyers réellement facturés par les filiales sur les périodes présentées.

6.17. Produits et charges locatives

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

6.18. Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

6.19. Résultat par action

Le résultat net par action est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre d'actions moyen pondéré.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

6.20. Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

6.21. Activités cédées ou en cours de cession

Une activité est considérée comme cédée ou en cours de cession quand elle représente une composante distincte et significative de l'activité du Groupe et qu'elle satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente ou lorsqu'elle a effectivement été cédée. Les activités cédées ou en cours de cession sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat des périodes publiées comprenant le résultat net après impôts des activités cédées et le résultat net après impôt résultant de la cession ou de l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs constituant les activités cédées ou en cours de cession. De même, les flux de trésorerie générés par ces activités sont présentés distinctement dans le tableau des flux de trésorerie consolidé des périodes présentées.

6.22. Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

6.23. Gestion des risques

6.23.a. Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (ICC) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sur lequel les loyers sont généralement indexés.

La capacité de la Société à augmenter les loyers lors des renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité. En cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement économique général. En particulier, une hausse des taux d'intérêt peut se traduire par une augmentation des taux de rendement appliqués par les experts immobiliers pour capitaliser les loyers et une baisse corrélative des valeurs d'expertise.

Le développement de l'activité peut dépendre de la disponibilité de sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement.

6.23.b. Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

6.23.c. Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières et une capacité à lever des fonds. Le risque de liquidité est considéré maîtrisé par la Société.

6.23.d. Risque de taux

La Société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêts de marché sur le montant des emprunts à taux variable. Le coût de l'endettement net peut augmenter ou diminuer à la suite de ces fluctuations.

6.23.e. Risque lié aux autorisations administratives

La loi sur les autorisations des surfaces commerciales est en cours de modification et ira vraisemblablement dans le sens d'une plus grande libéralisation. En tout état de cause, le patrimoine de la société ne sera pas affecté puisque tous les immeubles possèdent déjà les autorisations administratives nécessaires.

7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt	Périodes prise en compte au 31 Décembre 2009
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère	30/06/2009 au 31/12/2009
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%	idem
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%	idem
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100,00%	idem
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100,00%	idem
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%	idem
SCI	Mash	424 496 123	100,00%	idem
SARL	Mougin Immobilier	017 150 277	100,00%	idem
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%	idem
SC	Romar (Holding de Belmont)	439 210 212	100,00%	Société tuppée au 27/07/09

Les sociétés sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

8. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31 déc 09	Immeubles de placement 30 juin 09
Valeur à l'ouverture	119 450	121 080
Travaux sur immeubles détenus en propre	71	46
Acquisitions financées en crédit-bail		11 335
Variation de périmètre		
Variation de juste valeur	-2521	-13 011
Valeur à la clôture	117 000	119 450

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31 déc 09	Immeubles de placement 30 juin 09
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	42 206	57 420
Juste valeur des immeubles en location-financement	74 794	62 030
Total	117 000	119 450

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	8 185	12 927	858	21 970

L'opération de lease-back s'est traduite par une augmentation des immeubles en location financement et une diminution des immeubles en propriété de 13 951 milliers d'euros.



9. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Augmentation	Diminution	Montant au 31 déc 09
Actifs financiers disponibles à la vente	600			600
Total	600			600

Le poste « Actifs financiers disponibles à la vente » comprend exclusivement une participation non consolidée de 20 % dans la SCI La Mer. Cette participation est évaluée en juste valeur par capitaux propres.

10. CREANCES CLIENTS

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc 09	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc 08
Créances clients et comptes rattachés	128	291	161
Clients douteux	52	10	
Total brut créances clients	180	301	161
Dépréciation	-52	-8	
Total net créances clients	128	293	161

11. AUTRES ACTIFS COURANTS

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc 09	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc 08
Créances fiscales et sociales	325	1 034	772
Autres créances d'exploitation	22	38	70
Autres charges constatées d'avance	31	82	24
Autres actifs courants d'exploitation	378	1 154	866
Intérêts d'avance sur location financement	28	27	47
Autres actifs courants financiers	28	27	47
Total autres actifs courants	406	1 181	913

12. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc 09	Montant au 30 juin 09	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	1 714	23	1 691
Disponibilités	2 079	3 329	-1 250
Trésorerie	3 793	3 352	441

Les titres de placement sont constitués de SICAV de trésorerie et de comptes à terme rémunérés très liquide.

13. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

13.1. Composition du capital social

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Montant du capital au 31 décembre 2009	7 220 785	6	43 324 710

13.2. Dividende

(En euros)	31 déc 09	30 juin 09
Dividende global	938 702	1 805 196
Dividende net par action en euros	0,13	0,25

13.3. Titres donnant accès au capital

La charge relative aux 176 650 options de souscription d'action accordées lors du dernier exercice aux deux directeurs généraux délégués s'élève à 14,6 mille euros enregistrés en charges externes, l'ensemble des prestations de management étant externalisées.

13.4. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc 09	Montant au 30 juin 09	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	18	6	12	0
Dépréciation			0	
Valeur nette	18	6	12	
Nombre de titres d'autocontrôle	2194	1 060	1134	

14. DETTES FINANCIÈRES

14.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31 déc 09
Emprunts	13 407	0	-4 096	-487	8 824
Location-financement	29 578	11 949	0	-1 654	39 873
Dettes financières à long et moyen terme	42 985	11 949	-4 096	-2 140	48 697
Emprunts	1 915	0	-1 251	487	1 150
Location-financement	2 117	331	-1 415	1 654	2 686
Intérêts courus emprunts	82	108	-82	0	108
Concours bancaires	4 900	0	-4 900	0	0
Intérêts courus concours bancaires	36	0	-36	0	0
Dettes financières à court terme	9 050	439	-7 685	2 140	3 945
Total dettes financières brutes	52 035	12 388	-11 781	0	52 642



Les emprunts souscrits ne sont pas assortis de covenants relatifs au respect de ratios financiers.

Les concours bancaires ont été intégralement remboursés dans le cadre de l'opération de refinancement en lease back des immeubles de la SARL Orion Investissement et de la SCI Foncière de Lorraine.

14.2. Echéances des dettes financières

L'en-cours des emprunts et crédit baux à taux fixe est rémunéré aux taux moyens respectifs de 4,82 % et 5,09 %.

(En milliers d'euros)	31 déc 09	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	30 juin 09
Emprunts à taux variable	5 472	746	2 419	2 307	10 511
Emprunts taux fixe	4 503	404	1 630	2 468	4 809
Dettes crédit-bail taux variable	35 272	2 155	9 501	23 616	24 048
Dettes crédit-bail taux fixe	7 288	531	2 044	4 713	7 648
Concours bancaires	0	0	0	0	4 900
Intérêts courus	108	108	0	0	117
Dettes financières	52 643	3 945	15 594	33 105	52 033

L'endettement à taux variable est de 40.744 milliers d'euros au 31 décembre 2009. Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable à la clôture aurait une incidence négative de 407 milliers d'euros sur les charges financières.

Le taux d'intérêt de certains emprunts à taux variable représentant un capital au 31 décembre 2009 de 807 milliers d'euros est encadré dans la fourchette de taux minima et maxima suivants : 2.886%/4.586%.

14.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31 déc 09	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Échéances crédit-bail	60 347	3 917	18 522	37 908	0

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant la courbe des taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêté.

14.4. Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	31 déc 09	30 juin 09	Variation
Dettes financières brutes	52 643	52 033	610
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 793	-3 352	-441
Endettement financier net	48 850	48 681	169

15. DETTE D'IMPOT

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc 09	Montant au 30 juin 09	Variation
Impôts différés actifs			
Total impôts différés actifs			
IDP sur retraitement juste valeur immeubles	2 063	23 100	-21 037
Autres impôts différés compensés par entité fiscale	0	-2 706	2 706
Total impôts différés passifs	2 063	20 394	-18 331
Exit tax comprise dans les passifs non courants	4 647		4 647
Exit tax comprise dans les autres passifs courants	2 323		2 323
Total exit tax à payer	6 970		6 970

Au 31 décembre 2009, les impôts différés concernent les sociétés qui n'ont pas opté pour le régime SIIC à cette date. La première échéance d'exit tax suite au passage au régime SIIC de Foncière Sépric et de sa filiale la SARL Orion Investissement a été payée le 15 décembre 2009, le paiement du solde devant être fait sur 3 ans.

16. AUTRES PASSIFS COURANTS

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc 09	Montant au 30 juin 09
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	366	379
Instruments financiers dérivés		
Dettes fiscales	2 527	280
Dettes sociales		
Autres dettes courantes	1 323	2 232
Produits constatés d'avance	109	120
Total autres passifs courants	4 325	3 011

17. IMPOT SUR LES BENEFICES

(En milliers d'euros)	31 déc 09	30 juin 09	Pro forma 31 déc 2008
Impôts courants	-60	-461	330
Impôts différés	18 370	-4 993	-5 853
Exit tax	-9 293		
Total	9 017	-5 454	-5 523

18. RESULTAT PAR ACTION

Calcul du résultat par action	31 déc 09	30 juin 09	Pro forma 31 déc 08
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	9 759	-4 949	-6 394
Nombre d'actions en capital	7 220 785	7 220 785	6 333 276
Actions propres (pondérées)	-1 627	-1 110	
Nombre d'actions retenues	7 219 158	7 219 675	6 333 276
Résultat par action (en euros)	1,35	-0,69	-1,01



Calcul du résultat dilué par action au 31 déc 2009	Résultat	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en euros
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	9 759	7 220 785	7 220 785	1,35
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-1 627	7 219 158	1,35
Actions dilutives au titre de l'exercice du stock options		36 984	7 256 142	1,34

19. DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31 déc 09	30 juin 09
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 793	3 352
Concours bancaires et intérêts courus	0	-4 936
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	3 793	-1 584

20. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le Conseil d'administration de Foncière Sépric avait donné son accord pour l'acquisition auprès de SNC Sépric Réalisations d'un nouveau bâtiment situé à Valence loué à Farm Urban dès sa livraison.

Ce dernier n'étant pas entré dans les lieux à la date de livraison, Foncière Sépric a suspendu l'acquisition jusqu'à nouvel ordre.

Les trois filiales de Foncière Sépric, SCI Belmont, SARL Mougin Immobilier et SC Les Bruyères ont opté fin janvier pour le régime SIIC qui leur sera donc applicable dès le 1er octobre 2009.

L'exit tax supplémentaire correspondant à cette option représente 1.1 million d'euros et sera à payer à partir du 15 décembre 2010 sur 4 ans.

Enfin, la Société Foncière Sepric a procédé le 15 février 2010 à la levée d'option d'un contrat de crédit-bail sur 6 unités financées par ING Lease France pour un prix de 0,15 euro

21. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

L'ensemble des bâtiments de la Foncière a été financé, soit par crédit-bail, soit par emprunt auprès des groupes bancaires suivants : Groupe Banque Populaire, CIC, Arkea, Fortis, Société Générale, LCL, ING et Crédit Foncier.

Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux Dailly en garantie de certains emprunts.

La société Foncière Sépric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales. Les parts des SCI Mash, SCI Belmont et de la SARL Mougin Immobilier ont fait l'objet d'un nantissement.

Tous les emprunts ont fait l'objet d'hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers.

22. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

22.1. Relations avec la SAS Sépric Management dont Mrs Vergely et Robbe sont indirectement concernés

Certaines sociétés du groupe ont conclu des contrats de gestion immobilière et locative qui ont donné lieu au versement d'honoraires 182 milliers d'euros sur 2009 et 190 milliers d'euros sur le premier semestre 2009/10. Ces honoraires représentent environ 4 % des loyers et charges et sont refacturés aux locataires.

22.2. Relations avec la SAS Pentagone Holding dont Mr et Mme Vergely sont indirectement concernés

La société Pentagone Holding a facturé Foncière Sépric au titre de prestations rendues en matière de gestion administrative, financière et juridique pour un montant de 203 milliers d'euros sur 2009 et 213 milliers d'euros sur 2009/10.

A compter du 1 juillet 2008, la rémunération de Pentagone a été fixée à 4 % du chiffre d'affaires.

22.3. Groupe Detemple / Seme - Personnes concernées : Monsieur Graff

Plusieurs baux sont en vigueur avec le Groupe Detemple Seme dont Monsieur Philippe GRAFF est Président. Les baux ont été conclus sur la base de valeurs locatives conformes à celles du marché lors de leur conclusion. Sur le premier semestre de l'exercice 2009/10 et 2009, ces baux en-cours ont représenté un montant annuel de loyers d'environ 357 milliers d'euros et 396 milliers d'euros respectivement.



CHAPITRE IV - Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FONCIERE SEPRIC, relatifs à la période du 1^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport financier semestriel commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Paris et Courbevoie, le 24 février 2009

Les commissaires aux comptes

F I C O M E X

Jean Marc Tibaldi

M A Z A R S

Jean-Maurice El Nouchi





FONCIERE SEPRIC

116, rue de Silly - 92773 BOULOGNE CEDEX

Tél. : 01 46 99 42 00 - Fax : 01 48 25 03 11

comfcontact@groupesepric.fr