



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2011



FONCIERE
SEPRIC

Sommaire

LE MOT DU PRESIDENT	5
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	7
CHAPITRE I - RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2011	9
I.1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE.....	10
I.2. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE.....	11
I.3. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR.....	11
I.4. FILIALES ET PARTICIPATIONS	11
I.5. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES ET EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS.....	12
I.6. AFFECTATION DU RESULTAT	22
I.7. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL	23
I.8. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX	26
I.9. CONVENTIONS REGLEMENTEES ET CONVENTIONS COURANTES	27
I.10. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	27
I.11. INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE.....	28
I.12. PARTIES LIEES	28
I.13. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	28
I.14. RENOUVELLEMENT DES AUTORISATIONS DONNEES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	28
I.15. POUVOIR.....	33
CHAPITRE II - COMPTES CONSOLIDES DE LA SA FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN 2011	45
II.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2011	46
II.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 30 JUIN 2011	47
II.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 30 JUIN 2011	47
II.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2011	48
II.5. ETAT DES VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....	49
II.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2011 (PERIODE DU 1 ^{ER} JUILLET 2010 AU 30 JUIN 2011).....	50
CHAPITRE III -COMPTES SOCIAUX DE LA SA FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN 2011	67
III.1. COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2011	68
III.2. BILAN AU 30 JUIN 2011.....	69
III.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2011 (PERIODE DU 1 ^{ER} JUILLET 2010 AU 30 JUIN 2011).....	71
CHAPITRE IV - RAPPORT SPECIAL DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2011	79
IV.1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	80
IV.2. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	83
IV.3. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIERE ET COMPTABLE	85
IV.4. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL.....	85
IV.5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE	85
IV.6. REMUNERATION ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	85
CHAPITRE V - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 30 JUIN 2011	87
V.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2011	88
V.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 30 JUIN 2011	90
V.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE FONCIERE SEPRIC	92
V.4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	94
CHAPITRE VI - ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 NOVEMBRE 2011	97
VI.1. ORDRE DU JOUR.....	98
VI.2. PROJET DE RESOLUTIONS	98
HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	107
DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL.....	108

Le mot du Président

Chers Actionnaires,

Je vous ai réunis en Assemblée pour vous présenter l'évolution de votre société au cours de l'exercice écoulé et clôturé le 30 juin 2011.

Il s'agit, je vous le rappelle, du deuxième exercice où nous bénéficiions pleinement du statut SIIC 4.

Lors de notre Assemblée l'année dernière, je vous exposai les perspectives, moins mauvaises que prévues malgré une conjoncture plutôt trouble. Nos résultats ont tendance à appuyer ce point de vue : nos fonds propres ont augmenté de 29%, le CA de 15% et le résultat opérationnel courant de 17,6%.

Mais le contexte de marché et les perspectives actuelles sont plus incertains : les monnaies, en particulier l'Euro, font de grands écarts ; les bourses plongent avec une volatilité rarement atteinte et les banques, prises en tenaille entre les règles de Bâle III et des quasi-faillites d'état, vivent au jour le jour avec la menace d'une crise de liquidités. Néanmoins, force est de constater que l'argent que n'ont plus les banques n'a pas entièrement disparu mais cherche à s'investir dans les valeurs refuges traditionnelles : l'or et l'immobilier.

Les conséquences sur notre activité sont à plusieurs niveaux :

1. Choix des pays d'investissement :

Notre patrimoine, qui était intégralement franco-français lors de notre introduction en bourse, devient franco-suisse dans les proportions 2/3 - 1/3. En effet, l'économie suisse et sa monnaie sont particulièrement stables ; les taux de placement financiers sont très bas et les taux de rendement immobilier, sensiblement plus faibles qu'en France, sont néanmoins très attractifs par rapport aux autres types de placements.

Dans la droite ligne de ces réflexions, nous venons de signer un important achat en VEFA d'un immeuble commercial entièrement pré-loué à Bulle (Canton de Fribourg), pour lequel nous avons mis en place un financement LT à taux fixe sur 10 ans.

2. Politique globale d'investissement :

Lors de notre introduction en bourse, nous envisagions un rythme d'acquisition de 15 millions d'euros par an, soit en projetant les investissements à la fin de l'exercice en cours (3,5 ans) = 52,5 millions d'euros.

Or, en incluant les investissements prévus cette année (VEFA en Suisse + 1 immeuble à Limoges, etc...), le total cumulé atteint presque 90 millions d'euros d'acquisitions nouvelles. Ce montant, très au-dessus de nos objectifs initiaux, nous permet donc d'être très sélectifs dans notre politique d'investissement et de réaliser des opérations répondant à nos critères d'excellence (rentabilité - construction - environnement - location), sans préoccupation d'objectif à atteindre ou autres considérations annexes.

3. Politique de financement :

Nous avons maintenu sur la France notre politique de financement à taux variable afin de bénéficier du faible niveau des taux courts, mais avons limité le risque de hausse avec l'achat de caps.

Par contre, l'augmentation importante des coûts de liquidité pour les banques nous incite à être prudents sur les nouveaux engagements d'investissement.

4. Politique de distribution :

Comme vous pouvez le constater, nous augmentons régulièrement d'environ 15% l'an, le dividende par action. Le montant distribué, faible par rapport aux résultats globaux, nous permet d'accroître significativement la solidité financière de notre société. Par ailleurs, l'alternative d'un paiement du dividende en action, inauguré lors du dernier exercice, a rencontré un succès certain (50% des dividendes ont été convertis), et nous amène donc à proposer la même solution pour cet exercice.

En conclusion, malgré un contexte de marché relativement tourmenté, votre société a fait preuve à la fois d'une gestion saine et dynamique tout en maintenant un niveau de rentabilité élevé. Ces performances se comparent favorablement à celles des autres SIIC. Et si la liquidité du titre n'est pas encore au rendez-vous, cela est dû plus qu'à la taille encore réduite de la société, au souhait des actionnaires actuels de conserver leurs titres compte tenu de l'augmentation importante de la valeur d'actif net par action.

Philippe VERGELY

Philippe VERGELY

Attestation du Responsable du rapport financier annuel

« J'atteste à ma connaissance, que les comptes 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.

Le rapport de gestion décrit au chapitre I des présentes donne un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Boulogne,

Le 11 Octobre 2011

Philippe Vergely
Président Directeur Général

ঃ

CHAPITRE I - Rapport de gestion sur l'exercice clos le 30 Juin 2011

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale en application des statuts et des dispositions du Code de commerce afin notamment de vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, et de renouveler les autorisations données au Conseil d'administration.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

I.1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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 30 juin 2011, le portefeuille du groupe Foncière Sépric est constitué de 84 unités à usage de commerce totalisant 88.040 m² et implantés dans 16 agglomérations urbaines (15 françaises, 1 Suisse), parfois sur différentes zones commerciales pour une même agglomération.

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

Les principaux chiffres des comptes de résultat et de bilan sont présentés au CHAPITRE II -.

Les principaux événements intervenus dans l'exercice sont les suivants :

- Le 7 juillet 2010 : la SCI Foncière de Lorraine a procédé à la levée d'option du crédit-bail conclu avec la société SLIBAIL (LCL Leasing) et portant sur le bâtiment N°2 de Frouard (54).
- Le 7 juillet 2010 : Conclusion d'un crédit-bail immobilier de 5.070.000 € sur 15 ans avec les sociétés Cmcic Lease, Batilease et Oseo Financement portant sur un bâtiment dénommé A sis à Le Vigen (87), d'une surface SHOB de 6.235 m², et SHON de 3.313 m², auquel est attaché une surface de vente de 2.885 m², comprenant 70 emplacements de parkings extérieurs et 100 emplacements de parkings en sous-sol et loué à la SA Decathlon.
- Le 21 juillet 2010 : Conclusion d'un crédit-bail immobilier sur 15 ans de 2.320.000 euros avec la société Fructicomi portant sur un bâtiment dénommé C sis à Frouard (54), d'une surface de 1.500 m² SHON, auquel est attaché une surface de vente de 1.300 m², comprenant 40 emplacements de parkings et loué à la SA Kiabi.
- Le 27 juillet 2010 : Acquisition par une filiale d'Orion Investissement d'une station service et d'un immeuble à usage commercial d'une surface hors œuvre nette de 6 610 m² environ sur deux niveaux, sis à ETOY (Suisse), comprenant des locaux annexes et une surface de vente de 4.003 m², et leur 10.950 m² de terrain d'assiette, et loués aux sociétés MIGROL et Société Coopérative MIGROS Vaud, au prix droits compris de 42,2 millions de CHF(environ 35 millions d'euros au cours du 30 juin 2011).
- Le 15 décembre 2010 : la SA Foncière Sépric et la SCI Foncière de Lorraine ont vendu à la SCPI Buroboutic, 8 unités commerciales sis à Frouard d'une surface totale de 5.000 m² pour le prix de 8,5 millions € hors droits.

- Le 28 février 2011 : la SA Foncière Sépric a acquis de la SNC Sepric Réalisations deux lots de copropriété, situés dans un bâtiment dénommé E, de 1.720 m² SHON et de 1.450 m² de surface de vente à Frouard et loués aux enseignes KOODZA (Décathlon) et MAXIZOO au prix de 2.518.000 euros H.T.

1. ACTIVITES DES FILIALES

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

I.2. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice, les acquisitions suivantes sont intervenues ou ont été décidées par le Conseil d'Administration:

- Le 4 juillet 2011 : la SA Foncière Sépric a procédé à la levée d'option du crédit-bail conclu avec la société Cmcic Lease et portant sur le bâtiment N°11 de Valence (26).
- Acquisition en état futur d'achèvement d'un nouveau bâtiment commercial de 1.845 m² SHON et 1.670 m² de surface de vente et loué à LA FOIR'FOUILLE sur la zone de Limoges Le Vigen au prix de 2,5 millions € hors droits hors taxes, avec une livraison prévue début 2012.
- Acquisition en état futur d'achèvement, via une nouvelle filiale Suisse Sepric Immobilier Bulle, détenue à 66% par Orion Investissement Sarl, d'un nouveau bâtiment commercial de 10.362 m² SHON situé à Bulle (Suisse) pour un montant de 48,1 millions de CHF et loué à différentes enseignes internationales et nationales avec une livraison prévue pour la fin 2012 avec une possibilité d'extension de 1.090 m² supplémentaires.
- Levée d'option en cours du crédit-bail conclu avec la société Cmcic Lease et portant sur le lot N°2 du bâtiment N°6 sis à Valence (26), d'une surface de 365 m².

I.3. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La période que nous avons vécue depuis plus de 3 ans est caractérisée par une grande instabilité financière entraînant une évolution très importante des perspectives d'investissement et de la valeur des biens. Après une période de forte baisse, le marché de l'immobilier commercial dans lequel Foncière Sépric évolue a connu une légère reprise qui risque d'être remise en question par la crise financière de l'été 2011.

Il est donc très difficile de faire des prévisions dans un tel contexte.

La société souhaite continuer à se développer de manière régulière et sélective par voie d'acquisition sur son marché de « retail parks » en s'appuyant notamment sur la capacité de production du groupe Sepric et reste susceptible de procéder à des opérations d'arbitrage de certains actifs de son patrimoine.

I.4. FILIALES ET PARTICIPATIONS

S'agissant des filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité lors de notre exposé sur l'activité de la Société.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé en Annexe 1 au présent rapport.

1. PRISE DE PARTICIPATIONS – PRISE DE CONTROLE

Au cours de l'exercice écoulé, nous vous indiquons que la Société a pris une participation indirecte par l'intermédiaire de la SARL ORION INVESTISSEMENT, à hauteur de 85% dans le capital de la société Sepric Investissement (SA de droit Suisse).

2. SOCIETES CONTROLEES

Nous vous rappelons que notre Société contrôle au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce les sociétés listées dans le tableau annexé au présent rapport.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans notre Société.

I.5. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES ET EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

1. COMPTES SOCIAUX

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011 :

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 8,23 millions d'euros contre 7,87 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 4,5%.

Le résultat d'exploitation ressort à 2,39 millions d'euros contre 2,97 millions d'euros au titre de l'exercice précédent. Cette baisse de 19,6% du résultat d'exploitation est principalement due à l'augmentation des charges de crédit-bail liée aux acquisitions de l'exercice.

Nous vous rappelons que la Société n'a pas d'employé.

Compte tenu d'un résultat financier de 1.841 milliers d'euros (contre 426 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent) et d'un résultat exceptionnel de 1.197 lié à la cession de plusieurs bâtiments sur la zone de Frouard, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 5,43 millions d'euros contre 5,68 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Au 30 juin 2011, le total du bilan de la Société s'élevait à 81,4 millions d'euros contre 80,2 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Est joint en annexe au présent rapport, le tableau des résultats prévu par l'article R 225-102 du Code de commerce.

2. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2011 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

3. COMPTES CONSOLIDÉS

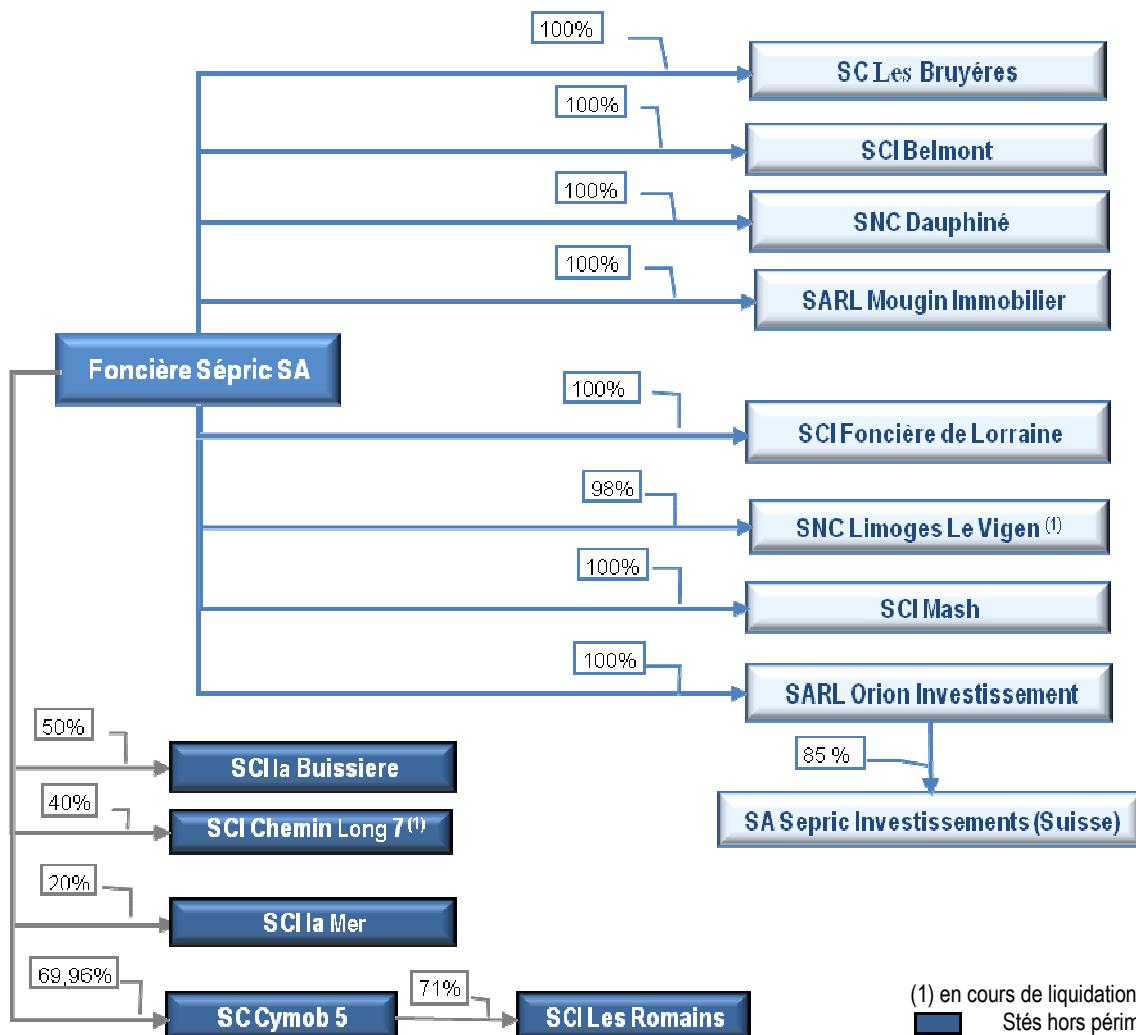
Au 30 juin 2011, le périmètre de consolidation du groupe Foncière Sépric comprenait les sociétés suivantes :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100,00%
SC	Les Bruyères	357 802 537	100,00%
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%
SCI	Mash	424 496 123	100,00%
SARL	Mougin Immobilier	017 150 277	100,00%
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%
SA	Sepric Investissements	Droit Suisse	85% par la Sarl Orion Investissement

Nous vous demandons conformément aux articles L 225-100 et L 233-16 du Code de commerce de bien vouloir approuver les comptes consolidés qui vous sont présentés en annexe.

Les dispositions de l'article R 225-102 du Code de commerce, précisent que toutes les informations visées audit article R 225-102 du Code de commerce, concernant le contenu du rapport de gestion sont également applicables au rapport sur la gestion du groupe, qui peuvent être incluses dans le rapport de gestion de la Société.

ORGANIGRAMME AU 30 JUIN 2011 DE LA SA FONCIERE SEPRIC.



4. 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, est résumée dans les tableaux de soldes comptables suivants :

En milliers d'euros	30 juin 2011 12 mois	30 juin 2010 12 mois	30 juin 2009 6 mois
Revenus nets des immeubles	11 256	9 788	4 760
Résultat opérationnel courant	10 089	8 582	3 682
Charges de nature non courantes et résultat cession immeubles	1 885		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10 178	284	-13 011
Résultat opérationnel	22 152	8 866	-9 329
Charge ou produit d'impôt	-3	10 030	5 454
Résultat net	19 797	17 433	-4 951
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier, IS et exit tax	10 100	8 596	3 696
Impôts courants et exit tax	-2 605	-2 341	461
Variation du B.F.R. liée à l'activité	-61	1 233	-1462
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D)	7 433	7 488	2 695
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-28 480	12 084	-98
Augmentation et réduction de capital	1 106		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	23 254	-13 334	-4 535
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	2 257	6 238	-1 937

BILAN (En milliers d'euros)	30 juin 2011	30 juin 2010	30 juin 2009
Immeubles de placement	168 451	119 930	119 450
Total des capitaux propres consolidés	83 839	65 053	48 604
Impôts différés et exit tax	5 485	8 087	20 394
Endettement :			
Part à long terme des dettes financières	79 886	46 434	42 985
Part à court terme des dettes financières	5 040	3 810	9 050
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 7 066	- 4 655	- 3 352
Total endettement net	77 859	45 589	48 681

L'augmentation de 15% des revenus entre 2009/10 et 2010/11 provient pour près de 20% des acquisitions en France (5%) et en Suisse (15%), de l'indexation naturelle des loyers (1%), de pertes liés à des locataires défaillants (-2%) ainsi qu'à l'effet des cessions de l'exercice (-3%).

Le taux d'occupation est passé de 99,9% à 97,5% à la fin de l'exercice.

Le résultat opérationnel courant représente 90% des revenus contre 88% sur la période 2009/10. Les charges d'exploitation comprennent les frais récurrents de fonctionnement de la Foncière ainsi que certains frais liés aux opérations d'acquisition et de levées d'option intervenues sur l'exercice.

La juste valeur des immeubles de placement (hors droits) ressort à 168,4 millions d'euros au 30 juin 2011 contre 119,9 millions d'euros un an plus tôt.

Cette juste valeur établie sur la base des évaluations de Cushman & Wakefield correspond à un taux de capitalisation des loyers bruts induit de 6,98% (dont 7,31% pour la France) contre 8,15% au 30 juin 2010.

Le coût de l'endettement financier net a augmenté de 55% compte tenu des investissements réalisés et de la hausse de l'Euribor sur l'exercice.

Le passage au régime SIIC avait entraîné sur l'exercice précédent un produit non récurrent de 10 millions d'euros correspondant principalement à la différence entre les 33,33% de taux d'impôt différé utilisé pour les exercices précédents et le taux d'exit tax de 19%.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le résultat net s'établit donc à 19,8 millions d'euros sur l'exercice contre 17,4 millions d'euros sur l'exercice précédent.

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement et impôts est en progression de 17,5% par rapport à l'exercice précédent, en ligne avec l'augmentation du résultat opérationnel courant.

4.1. Endettement

L'endettement net de la Société est de 77,9 millions d'euros au 30 juin 2011, contre 45,6 millions d'euros au 30 juin 2010, représente 46% de la juste valeur des immeubles de placement, et se compose à 54% d'endettement à taux fixe. Déduction faite de la Suisse qui bénéficie d'un financement sans recours sur Foncière Sepric, l'endettement net ressort à 45,7 millions d'euros, soit moins de 34% de la valeur des immeubles hors Suisse.

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

4.2. Calcul de l'Actif Net Réévalué par Action

Le calcul de l'ANR par action au 30 juin 2011 dans la situation actuelle est présenté ci-dessous :

Calcul de l'Actif Net par Action * En k€	30 juin 2011	30 juin 2010
Nombre d'actions	7 379 610	7 218 960
Capitaux propres part du groupe	83 839	65 011
ANR hors droits par action (€)	11,36	9,01
ANR Droits Compris	91 567	70 471
ANR DC par action (€)	12,41	9,76

(*) Chiffres ne tenant pas compte des 176 650 options de souscription d'actions émises en 2009. Après prise en compte de ces options, l'ANR HD/action et l'ANR DC/action dilués seraient respectivement de 11,24€ et 12,26€.

5. 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.

5.1. Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de litige ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la société et de ses filiales.

5.2. 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 (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.

Au 30 juin 2011, la Société a trois de ses unités vacantes représentant 1,8% de la SHON totale et un potentiel de loyer annuel d'environ 280 k€. Un bail est en cours de signature pour la moitié de ce montant.

5.3. Risque de contrepartie

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est générée 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 30 juin 2010, quatre locataires représentant 3,6% des loyers avaient fait état de difficultés de paiement (dont un en redressement judiciaire et un en liquidation). Un an plus tard, trois ont été remplacés et un est sorti de redressement judiciaire. Grâce à la qualité de leur emplacement, le total des loyers pour ces 4 unités a pu être augmenté de 5% sur l'année.

Au 30 juin 2011, deux locataires représentant 2,8% des loyers avaient fait état de difficultés de paiement (dont un en procédure de sauvegarde).

Au 30 juin 2011, la première, les 5 premières et les 10 premières enseignes clientes représentaient respectivement 14%, 42% et 58% des loyers facturables.

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

Au 30 juin 2011, 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 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	Loyers au 30 juin 2011
Revenus locatifs bruts annuels	11 758
Taux de capitalisation (valeurs hors droits)	6,98%
Juste Valeur des immeubles de placement	168 450

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 28,2 millions d'euros.

Une augmentation d'un point de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 21,1 millions d'euros.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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	30 juin 2011	Part à moins d'un an
Emprunts à taux variable	4 194	576
Emprunts taux fixe	35 171	1 080
Dette crédit-bail taux variable	38 863	2 705
Dette crédit-bail taux fixe	6 497	478
Concours bancaires	154	154
Intérêts courus	47	47
Dettes financières	84 926	5 040
Trésorerie et équivalent de trésorerie	- 7 067	- 7 064
Endettement financier net	77 859	- 2 024

Compte-tenu de son statut SIIC, Foncière Sépric est susceptible dans les prochains mois de mener des opérations d'arbitrage, et ce en exonération d'impôts sur la plus-value.

Même si le risque de liquidité peut donc être considéré comme maîtrisé par la société, Foncière Sépric pourrait ne pas avoir toujours accès favorablement à des nouveaux emprunts ou fonds propres en cas de situation de crise financière ou de difficultés de la société.

5.8. 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 430 milliers d'euros sur les charges financières du groupe.

Afin de se protéger contre la variation de l'Euribor 3 mois, la Société a souscrit deux caps pour un montant total de 20 millions d'euros sur une durée de 5 ans pour un taux plafond de 4,5%.

5.9. Risque lié aux changements de législation

L'introduction de nouvelles mesures en matière fiscale (exemple de la CET), d'environnement (« bail vert » et Grenelle de l'Environnement voir ci-après), ou d'autorisation en matière commerciale sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats de la Société.

5.10. 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.

5.10.a. 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,

5.10.b. 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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, et Société Générale.

Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux « Daily » 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.

5.14. 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.

5.15. Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionnelle, 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 légionnelle 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.

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 de la part des locataires.

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.

A compter du 1^{er} Janvier 2012, la loi Grenelle II rend obligatoire l'annexe environnementale pour les baux, conclus ou renouvelés, et portant sur les locaux à usage de bureaux ou de commerce de plus de 2.000 m².

Pour les baux en cours, le texte prendra effet en Juillet 2013.

De plus, la loi Grenelle II a posé le principe de la réalisation de travaux de réhabilitation thermique des bâtiments existants du secteur tertiaire. Ces travaux devront être conduits à compter du 1^{er} janvier 2012 pour être achevés en 2020. Leur nature et conditions de mise en œuvre seront ultérieurement définies par décret en Conseil d'état.

En outre, les programmes de rénovations lourdes des bâtiments existants devront prendre en compte en complément des nouvelles normes thermiques, un ensemble de contraintes environnementales supplémentaires.

L'ensemble de ces nouvelles obligations environnementales pourront avoir des conséquences pécuniaires négatives sur la société et ses locataires.

6. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Aucun instrument financier n'est actuellement utilisé par la Société en dehors de ceux cités au paragraphe 5.8 ci-dessus.

7. TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article R225-102, le tableau des résultats des cinq derniers exercices est joint en annexe des présentes en Annexe 2 .

8. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un ou plusieurs Commissaires aux comptes doivent désormais publier des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs.

Le tableau suivant indique les échéances de ses dettes fournisseurs inscrites au bilan de la société Foncière Sépric au 30 juin 2011 :

	Echus	0 à 30 jours	30 à 60 jours	+ de 60 jours	Total
Dettes fournisseurs %	-	19 613 € 95,38%	950 € 4,62%		20 563€ 100%
Factures Non Parvenues					82 410€
Total fournisseurs					102 973€

I.6. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice s'élevant à la somme 5.430.432 euros de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur	5.025.108 €
- Résultat de l'exercice	5.430.433 €

Après avoir constaté que :

- Le compte « réserve légale » ressort à	458.357 €
--	-----------

De doter le compte « Réserve légale » de la somme de 271.522 €, qui s'élèvera désormais à la somme de 729 879 €.

Et d'autre part, d'effectuer une distribution de dividende à concurrence de 2.585.046,80 €, le solde soit la somme de 2.573.564,20 € étant porté au compte « Report à nouveau », qui s'élèvera désormais à la somme de 7.598.972,20 €.

Le montant de la distribution proposée au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011 s'élèverait donc à 0,35 € par action.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les dividendes, à l'exclusion de ceux visés à l'article 163 quinque C du Code Général des Impôts, distribués à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, sont éligibles à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts, sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

Conformément aux dispositions de l'article L225-210 du Code de Commerce, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende sera affecté au compte report à nouveau.

Nous vous proposons d'octroyer aux actionnaires, conformément à l'article 25 des statuts, l'option de recevoir le paiement du dividende en actions.

L'option porterait sur la totalité du dividende mis en distribution, étant précisé que chaque actionnaire pourra, à son choix, soit exercer son option pour le paiement du dividende en actions ou pour le paiement du dividende en numéraire pour la totalité des droits à dividende lui revenant, soit exercer son option pour le paiement du dividende en actions pour la moitié des droits à dividende lui revenant, l'autre moitié étant payé en numéraire.

Conformément à la loi, le prix d'émission des actions nouvelles est fixé à 90% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente assemblée, diminuée du montant net du dividende. Le Président Directeur Général aura la faculté d'arrondir au centime d'euro immédiatement supérieur, le prix ainsi déterminé.

Vous entendrez la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur la détermination du prix d'émission.

Si le montant du dividende ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soultre en espèces.

Les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 2 Décembre 2011 jusqu'au 16 Décembre 2011 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende auprès de la Société. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 22 Décembre 2011.

Les actions émises en paiement du dividende seront créées jouissance du 1^{er} Juillet 2011.

1. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	31 décembre 2008	30 juin 2009 (1)	30 juin 2010
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Générale des Impôts.	0,25 €	0,13 €	0,30 €
Dividende brut	0,25 €	0,13 €	0,30 €
Montant global	1.805.196,25 €	938.702,05 €	2.166.235,50 €

(1) Exercice de 6 mois

2. DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinques du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

I.7. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

A la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à la somme de 44.315.088 €. Il est divisé en 7.385.848 actions de 6 € de nominal, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

En application de l'article 223-8 II du Code de Commerce et de l'article 223-16 du Règlement général de l'AMF, la SA Foncière Sépric publie chaque mois, notamment sur son site internet (www.foncieresepric.com), le nombre total de droits de vote et le nombre d'actions composant le capital social de la société s'ils ont varié par rapport à ceux publiés antérieurement.

Les actions de la société entièrement libérées, sont au choix de l'actionnaire, nominatives ou au porteur identifiables dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur et notamment de l'article L228-2 du Code de Commerce.

Au 30 Juin 2011, il existait 47 actionnaires nominatifs représentant 93,76% du capital.

1. MODIFICATION DU CAPITAL

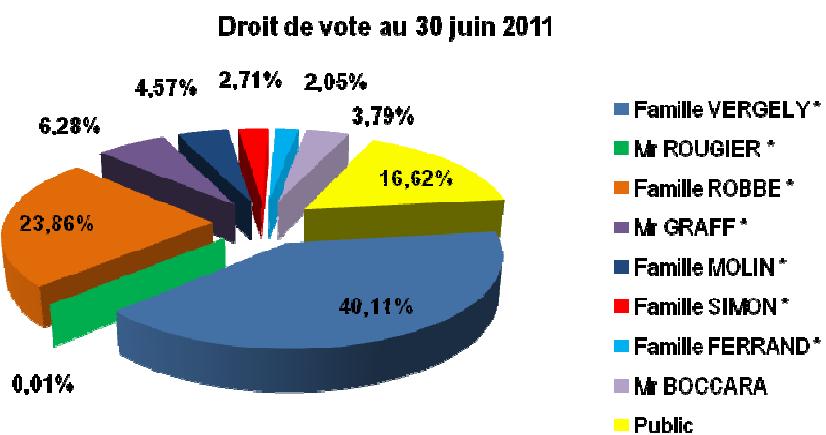
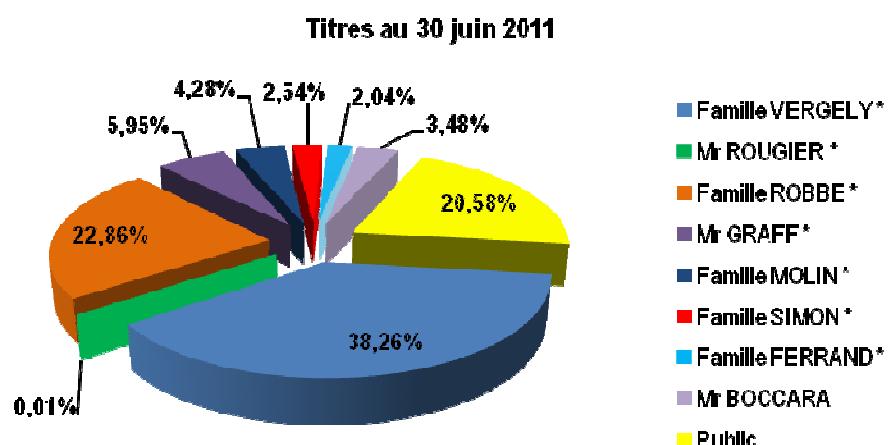
Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011, le capital a été modifié pour passer de 43.324.710 € à 44.315.088 €, par la création de 165.063 actions nouvelles, à la suite de l'option adoptée par les actionnaires de la société lors de l'assemblée générale ordinaire du 1^{er} Décembre 2010 pour bénéficier du paiement des dividendes en actions,

Vous trouverez ci-dessous l'évolution du capital sur trois ans.

Dates	Nature de l'opération	Augmentation/ Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission ou d'apport	Nombre d'actions crées/ annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
25/06/2008	Apport	Augmentation	1,00 €	51 426 657 €	1 278 319	1 583 319	1 583 319 €
17/07/2008	Incorporation	Augmentation	1,00 €	-	49 082 889	50 666 208	50 666 208 €
17/07/2008	Augmentation du nominal	-	8,00 €	-	-44 332 932	6 333 276	50 666 208 €
12/11/2008	Réduction du nominal	Réduction	6,00 €	-	-	6 333 276	37 999 656 €
23/12/2008	Augmentation du capital	Augmentation	6,00 €	-	887 509	7 220 785	43 324 710 €
30/12/2010	Augmentation du capital	Augmentation	6,00 €	-	165 063	7 385 848	44 315 088 €

2. IDENTITE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Sur la base des franchissements de seuil et des informations portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert au 30 juin 2011 plus de 2%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :



* Administrateurs ou Mandataires Sociaux de la société.

A ce jour, une action représente un droit de vote aux Assemblées et depuis le 23 décembre 2010 le droit de vote double prévu aux statuts est applicable au bout de deux ans de détention des actions en nominatif pur.

Le tableau ci-dessus présente également les actions détenues par les administrateurs et Mandataires Sociaux de la société.

3. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

La société n'est pas concernée n'ayant aucun salarié.

4. EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Les titres de la société sont cotés sur EURONEXT (compartiment C) de NYSE EURONEXT (code ISIN FR0004031292 – Mnémonique : SPRIC) depuis le 23 décembre 2008, date de son introduction en bourse au cours de 6 €. Les titres de la société ne sont cotés sur aucun autre marché.

La capitalisation boursière, sur la base du cours de l'action de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2011, soit 8,26 euros, ressort à 61.007.104 euros.

Depuis sa cotation en décembre 2008 jusqu'au 30 Juin 2011, le cours de l'action de la SA Foncière Sépric a évolué selon schéma suivant :



5. PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS – CONTRAT DE LIQUIDITÉ

A l'issue de la mise sur le marché des actions de la SA Foncière Sépric, cette dernière a conclu un contrat de liquidité, conforme à la charte de l'AFEI datée du 14 mars 2005 et approuvée par l'AMF par décision du 22 mars 2005.

Pour la mise en œuvre de ce contrat, 100.000 euros ont été affectés au compte liquidité.

L'utilisation de ce contrat de liquidité est plus amplement détaillée dans l'Annexe 3 des présentes.

6. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Il est précisé en application de l'article L 225-100-3 du Code de Commerce, qu'aucun élément ne semble susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique ayant pour cible la SA Foncière Sépric, étant par ailleurs précisé que :

- la structure du capital et des titres pouvant donner accès au capital est présentée au point I.7. ci-dessus,
- il n'existe aucune stipulation statutaire restreignant l'exercice des droits de vote ou les transferts d'actions,
- il n'existe pas à ce jour de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, à l'exception de droits de vote double pour les actions détenues depuis plus de 2 ans à compter de son introduction en bourse;
- à la connaissance de la société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires pouvant entraîner la restriction au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote,
- les informations concernant le gouvernement d'entreprise sont présentées au CHAPITRE IV - ci-après,
- il n'existe aucun accord conclu par la société prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration, s'ils démissionnent ou si leurs fonctions prennent fin en raison d'une offre publique.

7. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT

Lors du Conseil d'Administration du 7 avril 2009, il a été décidé de l'attribution d'options de souscription d'action, cette décision est plus amplement détaillée dans l'Annexe 4 des présentes.

I.8. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102-1, al. 3 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste des Mandataires Sociaux de la Société.

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat – AGO statuant sur les comptes	Fonction principale exercée dans la société
Philippe Vergely	21/12/1994	2012	Administrateur et Président Directeur Général
Jean-Pierre Molin	21/12/1994		Administrateur
Gilbert Rougier	01/07/2008		Administrateur
SAS Pentagone Holding Rep par Marie-Noëlle Vergely	12/06/1998		Administrateur
Bernard Robbe	25/06/2008		Vice-Président et Administrateur
Gabriel Simon	25/06/2008		Administrateur
Philippe Graff	25/06/2008		Administrateur
Francis Ferrand	25/06/2008		Administrateur
Francis Ferrand	16/10/2008	2011	Directeur Général Délégué
Laurent Detrie	16/10/2008		Directeur Général Délégué

Nous vous invitons à consulter en Annexe 6 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre société au cours de l'exercice 2010/2011.

1. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat d'administrateur n'arrive à expiration à la présente Assemblée.

1.1. Situation des mandats des commissaires aux comptes

Suite à la demande de la société FIDEAC actuellement représentée par Monsieur Jean-Marc TIBALDI, il nous a été indiqué que cette dernière serait dorénavant représentée par Monsieur Jean MARIE, pour la durée restante à courir du mandat de la société FIDEAC, soit jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015. Nous vous proposons donc de bien vouloir prendre acte de ce changement.

Nous vous proposons de nommer également SOFIDEM, 146 Bd Hausmann, à PARIS (75008), Commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de la société BILAN ET CONSEIL, démissionnaire, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

2. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au titre de l'exercice clos le 30 Juin 2011, la société n'a versé aucune rémunération aux Mandataires Sociaux.

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011 aux Mandataires Sociaux.

Il n'existe aucun engagement pris par la Société au bénéfice de ses Mandataires Sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci.

3. OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES PERSONNES ASSIMILEES, ET LES PERSONNES QUI LEURS SONT ETROITEMENT LIEES

Au cours de l'exercice écoulé, la société a eu connaissance des déclarations suivantes faites à l'AMF en vertu des dispositions des articles L621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 223-22 A et suivants du règlement général de l'AMF.

Personnes liées à	Déclarant	Date des opérations	Nature des opérations	Prix unitaire	Montant des opérations
Philippe Graff	Philippe Graff	16/12/2010	Acquisition	7,50 €	67.320 €

I.9. CONVENTIONS REGLEMENTEES ET CONVENTIONS COURANTES

Conformément à l'article L225-39 du Code de Commerce, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux administrateurs et aux Commissaires aux Comptes et vous sont présentées en Annexe 7 des présentes.

Les Conventions visées à l'article L225-38 ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions visées et qui ont été approuvées par le Conseil d'Administration.

I.10. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Au regard de son activité foncière patrimoniale, la Société ne conduit aucune politique de recherche et de développement et n'est titulaire d'aucun brevet et licence.

Par ailleurs la Société considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité.

En conséquence et eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

I.11. INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE

Ces informations sont présentées au paragraphe I.5.5.15 sur les risques environnementaux.

I.12. PARTIES LIEES

La présentation et le détail des relations avec les parties liées sont présentés au II.6.26 des comptes consolidés.

I.13. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux Comptes.

I.14. RENOUVELLEMENT DES AUTORISATIONS DONNEES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La liste des autorisations et des délégations données au conseil d'administration en matière d'achat ou de vente d'actions, d'augmentation ou de réduction de capital est reprise ci-joint en Annexe 5 .

1. RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DONNEE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME DE RACHAT D'Actions

D'autre part, nous vous invitons à renouveler l'autorisation donnée au conseil d'administration lors de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} Décembre 2010 de mettre en place un programme de rachat d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003.

A cet effet, il vous est demandé d'autoriser le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter les actions de la société, dans la limite légale, étant entendu que le pourcentage de rachat maximum d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport serait limité à 5%, conformément aux dispositions légales.

Les actions pourraient être achetées en vue de :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF,
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,

- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur,

Le nombre d'actions que la Société pourrait acheter pendant la durée du programme de rachat ne pourrait pas excéder 10% des actions composant le capital de la Société, le cas échéant ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement, et un montant maximal de 15.000.000 euros.

Par ailleurs, le nombre d'actions que la Société détiendrait à quelque moment que ce soit ne devrait pas dépasser 10% des actions composant le capital de la Société et le nombre d'actions auto détenues pour être remises en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourrait excéder 5% du capital.

Le prix maximum d'achat par titre serait fixé à 13,40 €, hors frais.

Le conseil d'administration pourrait toutefois dans ce cadre ajuster le prix d'achat susmentionné en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Nous vous précisons que les opérations d'acquisition, de cession ou de transfert ci-dessus décrites pourraient être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les actions de la Société, sous réserve que cette offre soit réglée intégralement en numéraire et sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans ce cadre, nous vous proposons de conférer au conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Le conseil d'administration informera les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation serait consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée.

2. RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION REDUCTION DE CAPITAL PAR VOIE D'ANNULATION D'ACTIONS AUTO-DETENUES

Nous vous invitons à renouveler l'autorisation donnée au conseil d'administration de réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il apprécierait, par voie d'annulation des actions que la Société aurait, le cas échéant, achetées dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions présenté ci-avant.

Cette réduction de capital par voie d'annulation des actions rachetées pourrait notamment permettre d'accroître la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, et/ou de neutraliser l'impact dilutif pour les actionnaires d'augmentations de capital.

Conformément à la loi et notamment aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, la réduction de capital ne pourrait porter sur plus de 10% du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

La présente autorisation serait donnée pour une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée générale et annulera et remplacera l'autorisation antérieurement consentie.

3. RENOUVELLEMENT DE LA DELEGATION DE COMPETENCE A CONSENTER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETTRE, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, DES ACTIONS ORDINAIRES ET/OU D'AUTRES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES A UNE QUOTITE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Nous vous proposons, comme il est d'usage dans une Société faisant appel public à l'épargne, d'accorder une délégation de compétence à votre conseil afin de lui permettre d'agir au mieux des intérêts de la Société, pour décider, le moment venu, des modalités les plus appropriées à mettre en œuvre compte tenu des opportunités offertes par les marchés financiers, pour accroître ses capitaux permanents.

Nous vous précisons que ces décisions relèvent de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire et devront donc être adoptées à la majorité des actionnaires représentant plus du quart des actions ayant le droit de vote, en application des dispositions de l'article L.225-96 du Code de commerce.

Cette délégation serait accordée pour une durée de vingt-six mois et impliquerait la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

• Augmentations du capital social

Nous vous invitons à déléguer la compétence au conseil d'administration pour procéder, immédiatement ou à terme, en une ou plusieurs fois, à l'augmentation du capital de la Société, par émission, en France ou à l'étranger, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires et/ou de autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, et par quelque moyen que ce soit, au capital de la Société (l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence étant exclue de cette délégation).

Ces augmentations de capital seraient réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Si vous accordez au conseil cette délégation de compétence, il conviendrait également de lui accorder tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier au directeur général délégué, pour la mise en œuvre de cette délégation, à l'effet notamment de :

- déterminer les conditions, dates, et modalités de la ou des émissions, et notamment la fixation du prix d'émission, les modalités de libération des souscriptions, étant précisé que cette libération pourrait intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société ...
- et constater la réalisation de l'émission et modifier en conséquence les statuts de la Société.

Le conseil d'administration serait tenu de rendre compte à l'assemblée générale de l'utilisation faite de cette délégation de compétence.

• Plafonds

Nous vous proposons de fixer à 30 millions d'euros le montant maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence.

A ce montant s'ajouteraient, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant nominal maximal serait le cas échéant également ajusté en cas d'augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, ou sous forme d'attribution gratuite d'actions.

En cas d'offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, l'émission serait limitée par an à 20% du capital social au jour de la décision de mise en œuvre de la présente délégation.

- Droit préférentiel de souscription

Cette augmentation de capital serait réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription en laissant toutefois au conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription..

Le conseil pourrait à cet égard utiliser, le cas échéant, la présente délégation de compétence dans le cadre de l'introduction en bourse de la Société.

Si vous décidez d'accorder cette délégation de compétence au conseil, et si le conseil procédait à l'émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social, l'octroi de cette délégation emporterait de plein droit au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneraient droit.

- Prix d'émission des actions

Le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, compte tenu en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'émission.

- Rapports complémentaires

Le caractère futur de l'ensemble des émissions ci-avant visées ne permet pas de donner, dès à présent, des chiffres précis concernant l'incidence de la dilution du capital susceptible d'en résulter pour chaque actionnaire.

Les principales caractéristiques des valeurs mobilières émises en application de la délégation de compétence ci-dessus, ainsi que les conditions dans lesquelles elles pourraient, le cas échéant, donner accès à une quote-part du capital de la Société, ne seront donc déterminées qu'à la date de la décision d'émission.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, un rapport complémentaire sera établi le moment venu décrivant les conditions définitives des opérations envisagées. Ce rapport sera mis à la disposition des actionnaires dans les quinze jours suivant la décision d'émission prise par le conseil d'administration et porté à la connaissance de l'assemblée générale des actionnaires lors de la prochaine réunion suivant la date à laquelle le conseil d'administration (ou, en vertu d'une subdélégation, le Président Directeur Général) aura décidé une émission.

Le rapport des commissaires aux comptes sur cette émission sera établi au moment de l'utilisation de la délégation par le conseil d'administration.

- Augmentation du nombre d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières émises

A l'occasion d'une émission donnée réalisée en vertu de la présente délégation de compétence, il pourrait être prévu, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, que le conseil d'administration disposerait alors, pendant un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription, et dans la limite de 15% de l'émission initiale, de la faculté d'augmenter le nombre d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières émises aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles retenues pour l'émission initiale.

La présente autorisation serait donnée pour une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée générale et annulera et remplacera l'autorisation antérieurement consentie.

4. AUTORISATION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET DE CONSENTER DES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIETE

Afin de favoriser l'embauche de cadres de qualité tout en les intéressant au développement de la Société, nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'administration, en application des articles L. 225-177 à L. 225-179 du code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, dans des proportions et aux époques qu'il appréciera, au bénéfice de membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la Société des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de l'assemblée.

Le nombre total des options consenties au(x) bénéficiaire(s) ne pourrait donner droit au(x) titulaire(s) des options de souscrire ou acquérir un nombre d'actions supérieur à 5% du volume total des actions composant le capital de la Société avant conversion. De même, il ne pourrait être consenti d'options aux salariés et mandataires sociaux possédant individuellement une part de capital supérieure au maximum prévue par la Loi.

Nous vous précisons que cette autorisation emporterait au profit des bénéficiaires des options de souscription renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises au fur et à mesure de la levée des options de souscription.

Le prix d'achat ou de souscription des actions serait fixé par le conseil d'administration au jour où l'option serait consentie et ne pourrait en aucun cas être inférieur à 95% de la moyenne des vingt derniers cours de bourse de l'action de la Société.

Les options consenties par le conseil d'administration en vertu d'une telle autorisation ne pourraient être exercées avant expiration d'un délai de deux (2) années à compter de leur date d'attribution. Elles devraient ensuite être exercées dans un délai fixé par le conseil d'administration, et qui ne pourrait excéder cinq (5) années à compter de la date de leur attribution.

Il serait dans ce cadre conféré au conseil d'administration tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, pour mettre en œuvre une telle autorisation, et notamment pour arrêter les modalités du plan d'option de souscription ou d'achat d'actions et fixer les conditions d'attribution et de levée des options, déterminer les périodes d'exercice des options, dans les limites fixées par l'assemblée, suspendre le cas échéant l'exercice des options pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois et constater la réalisation des augmentations du capital social résultant de la levée desdites options, modifier corrélativement les statuts, accomplir tous actes et formalités, et plus généralement faire le nécessaire.

5. AUGMENTATION DE CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, PAR VOIE D'EMISSION D'ACTIONS ORDINAIRES RESERVEE AUX SALARIES ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE

Par ailleurs, en raison des propositions d'augmentations du capital social visées ci-dessus, et pour tenir compte de l'obligation légale prévue par la loi n° 2001-152 du 19 février 2001 relative à l'épargne salariale et codifiée sous l'article L.225-129-6 du Code de commerce, le conseil d'administration demande à l'assemblée générale de se prononcer sur l'opportunité de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital réservées au profit des salariés adhérent à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), et de l'autoriser, s'il y a lieu, à procéder à ces opérations pour une durée de vingt-six mois.

Le prix de souscription des actions par les bénéficiaires serait fixé par le conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Le prix de souscription ne pourrait ainsi pas être supérieur à la moyenne des cours cotés de l'action aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Il ne pourrait en outre être inférieur de plus de 20% à cette moyenne.

La ou les augmentations de capital qui seraient décidées en vertu de cette délégation ne pourraient pas donner droit de souscrire plus de 1% du nombre d'actions composant le capital social au moment de l'utilisation de l'autorisation par le conseil d'administration.

L'octroi de cette délégation emporterait renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation de capital serait réservée.

Toutefois, dans le contexte de la société Foncière Sépric, et notamment compte tenu de l'absence de salariés dans cette société et ses filiales, il ne paraît pas souhaitable de mettre en place une telle augmentation de capital. Nous vous demandons donc de rejeter cette résolution.

I.15. POUVOIR

Afin de mettre en application les résolutions qui seraient adoptées par votre Assemblée, nous vous demandons de bien vouloir conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de vos délibérations à l'effet de procéder à toutes formalités légales.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'Administration

ନାରୀଙ୍ଗା

Annexe 1 Prise de participations et/ou contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France.

Articles L233-6 et L247-1 du Code du Commerce

Sociétés	30 juin 2011 %	30 juin 2010 %	30 juin 2009 %	Observations
SA Sepric Investissement	-	n/a	n/a	Détenue à 85% par la SARL Orion investissement (société relevant du droit Suisse)
SARL Mougin Immobilier	100%	100%	100%	
SARL Orion Investissement	100%	100%	100%	
SC Belmont	100%	100%	1%	détenu à 99% par la SC Romar tuppée en 2009
SC Cymob 5	69,96%	69,96%	69,96%	Hors périmètre
SC Les Bruyeres	100%	100%	100%	
SCI Chemin Long 7	40%	40%	40%	Non contrôlée
SCI Foncière De Lorraine	100	100%	100%	
SCI La Buissiere	50%	50%	50%	Non contrôlée
SCI La Mer	20%	20%	20%	Non contrôlée
SCI Les Romains	-	-	-	Détenue à 71% par la SC Cymob 5 hors périmètre
SCI Mash	100%	100%	100%	
SNC Dauphiné	100%	100%	100%	
SNC Limoges Le Vigen	98%	98%	98%	



Annexe 2 Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
<i>Date d'arrêté (données en €)</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>30 juin 2011</i> <i>12</i>	<i>30 juin 2010</i> <i>12</i>	<i>30 juin 2009</i> <i>6</i>	<i>31 Déc 2008</i> <i>12</i>	<i>31 Déc 2007</i> <i>12</i>
Capital en fin d'exercice					
Capital social	44 315 088	43 324 710	43 324 710	43 324 710	305 000
Nombre d'actions - ordinaires	7 385 848	7 220 785	7 220 785	7 220 785	2 500
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	8 227 483	7 873 871	3 131 956	1 221 838	1 007 247
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	6 766 739	3 726 188 (2 289 681)	(374 072) 729 623	(7 365 591) 2 000	508 040 130 544
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	1 336 306	330 798	(2 647 664)	6 124 200	95 300
Résultat net	5 430 433	5 685 071	2 872 052	(13 491 791)	282 196
Résultat distribué * (1) (2) (3)	2 585 047	2 166 236	938 702	1 805 196	1 013 325
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0,92	0,83	0,03	(1,00)	151,00
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,74	0,79	0,40	(1,90)	113,00
Dividende attribué (1) (2)	0,35	0,30	0,13	0,25	0,64
Personnel					
Effectif moyen des salariés	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux					
(sécurité sociale, œuvres sociales...)					

* y compris actions auto-détenues.

(1) Dividende 2008 prélevé sur les réserves suite à l'AG du 11 juin 2009 ;

(2) Dividende 2007 prélevé sur le report à nouveau suite à l'AG du 17 juillet 2008 sur une base de 1 583 319 actions ;

(3) Dividende proposé à l'assemblée devant statuer sur les comptes clos au 30 juin 2011

கனம்

Annexe 3 Programme de rachat d'actions

Chers Actionnaires,

Conformément aux autorisations de l'Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} Décembre 2010, le présent descriptif de programme de rachat d'action a été établi en application des dispositions des articles 241-1 à 241- 6 du règlement général de L'AMF.

1 – Nombre de titres et part du capital auto-détenus

A la date du 30 juin 2011, la SA Foncière Sépric détient, au titre du contrat de liquidité, 6.238 actions propres, soit 0,08% du capital.

2 – Objectifs du programme de rachat d'actions

Les objectifs du programme de rachat d'actions par la SA Foncière Sépric sont les suivants :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF,
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur,

3 – Part maximale du capital, nombre maximal et caractéristique des titres que la société se propose d'acquérir et prix maximum

La SA Foncière Sépric a la faculté d'acquérir un nombre maximum d'actions représentant 10% du capital social, soit à la date du présent document 738.585 actions de 6 € de valeur nominale.

D'autre part, le montant total consacré à ces acquisitions ne pourra pas dépasser 30 millions d'euros et le prix maximum d'achat ne pourra excéder 13,40 euros par action.

4 – Durée du programme

Conformément à la sixième résolution votée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} Décembre 2010, l'autorisation d'opérer sur les titres de la Société est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois conformément à la législation en vigueur.

5 – Opérations effectuées par voie d'acquisition, de cession ou de transfert, dans le cadre du précédent programme de rachat

Au cours de l'exercice, les interventions effectuées dans le cadre de contrat de liquidité ont été les suivantes :

- Achat de 11.187 actions pour un montant global de 87.117 euros et un cours moyen de 7,79 euros.
- Cession de 6.774 actions pour un montant global de 52.943 euros et un cours moyen de 7,82 euros.

A la date du 30 juin 2011, le compte de liquidité était composé de la façon suivante :

- 6.238 actions
- 51.163,76 euros.

Le cours de clôture de l'action au 30 juin 2011 était de 8,26 euros.



Annexe 4 Rapport spécial du conseil d'administration sur les options de souscription ou d'achat d'actions

(Établi conformément à l'article L. 225-184 du Code de commerce)

Chers Actionnaires,

Dans le cadre de notre Assemblée Générale Ordinaire, et conformément à l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous informons, par le présent rapport, des opérations réalisées relatives aux options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que des informations nominatives sur les attributions et les exercices d'options par les Mandataires Sociaux et les personnes ayant bénéficié des plus importantes attributions.

Nous vous rappelons qu'au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, la Société a attribué un total de 176.650 options de souscription d'actions donnant droit à 176.650 actions, réparties comme suit :

	Nbre d'options	Nbre d'actions auxquelles donnent droit les options	Prix d'exercice unitaire (en €)	Date d'échéance des options
Mr Francis Ferrand	50.000	50.000	6,08 €	6 avril 2014
Mr Laurent Detrie	126.650	126.650	6,08 €	6 avril 2014
Total	176.650	176.650	-	-

1. Options de souscription d'actions consenties par la Société à chacun de ses Mandataires Sociaux

Le nombre total d'options attribuées par la Société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009 sont présentées ci-dessus. La juste valeur initiale de chacune des options consenties sur l'exercice a été établie à 0,33 €.

Aucune autre option n'a été attribuée par la Société à d'autres Mandataires Sociaux de la Société dans le passé et au cours des exercices clos le 30 juin 2010 et 30 juin 2011.

2. Options de souscription d'actions ou d'achat consenties par des filiales de la Société à des Mandataires Sociaux

Nous vous informons qu'aucune option n'a été attribuée à des Mandataires Sociaux de la Société par l'une de ses filiales au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011.

3. Actions souscrites ou achetées par des Mandataires Sociaux par levée d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société ou ses filiales

Aucune option n'a été levée par des Mandataires Sociaux au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011.

4. Options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société et ses filiales aux salariés

Nous vous rappelons que la Société et ses filiales n'ont pas de salarié.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011, la Société n'a donc attribué aucune option de souscription d'actions aux salariés de la Société non Mandataires Sociaux.

5. Actions souscrites par des salariés de la Société par levée d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties par la Société ou ses filiales au profit des dix salariés de la Société non Mandataires Sociaux dont le nombre d'actions ainsi souscrites est le plus élevé.

Non applicable cf. point n°4.

Le Conseil d'Administration



Annexe 5 Liste des délégations de compétence au Conseil d'administration et de leurs utilisations

Chers Actionnaires,

Vous trouverez ci-dessous le tableau sur l'utilisation des délégations de compétences accordées au Conseil d'Administration en matière d'achat ou de vente d'actions, d'augmentation ou de réduction de capital.

	Date de l'Assemblée	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé
Pour le rachat et la vente par la société de ses propres actions	1 ^{er} décembre 2010 6 ^{ème} résolution	31 mai 2012	10% du capital avec maximum de 30.000.000 €
Autorisation de réduction du capital par annulation d'actions propres détenues par la société.	11 juin 2009 6 ^{ème} résolution	10 août 2011	10% du capital
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions Ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription	11 juin 2009 7 ^{ème} résolution	10 août 2011	30.000.000 €
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions Ordinaires ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la précédente résolution dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce	11 juin 2009 8 ^{ème} résolution	10 août 2011	15% du montant de l'émission initiale en cas de demande excédentaires.

Conformément à la délégation donnée par l'Assemblée Générale du 1^{er} Décembre 2010, le Conseil d'Administration a approuvé la mise en place d'un contrat de liquidité avec Invest Securities. Le montant de liquidité confié à Invest sur l'exercice est de 100.000 euros. La SA Foncière Sépric détient au 30 juin 2011, au titre du contrat de liquidité, 6.238 actions propres, soit moins de 0,1% du capital.

Par ailleurs, usant de la délégation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juillet 2008, le Conseil d'Administration a procédé le 7 avril 2009 à l'émission de 176 650 options de souscription d'action à un prix d'exercice de 6,08 euros (moyenne des 20 cours de bourse précédent l'attribution) représentant une fois exercées un nombre d'actions équivalent à 2,39% du capital actuel et une augmentation des capitaux propres de 1 074 032 euros.

Aucune autre délégation n'a été utilisée par le Conseil d'Administration sur l'exercice clos au 30 juin 2011.



**Annexe 6 Liste des mandats ou fonctions exercés pour chacun des mandataires sociaux - Art I
225-102-1**

Monsieur Philippe Vergely Président Directeur Général

Né en 1941 à Paris (75015), de nationalité française.

Adresse Professionnelle : 116 Rue de Silly, à Boulogne Billancourt (92100).

Président directeur général depuis le 21 Décembre 1994.

Monsieur Philippe VERGELY est diplômé de l'Ecole Polytechnique et d'études générales de sciences économiques. Il débute sa carrière comme Inspecteur à la Société Générale, puis exerce différentes fonctions au sein du Groupe Francis Bouygues: Chef des services juridique et financier, Assistant du Président, Secrétaire Général de la société civile immobilière Tour Fiat. Il est, entre 1973 et 1975, Directeur du département bureaux de Mackenzie Hill. De 1975 à 1977, il est associé gérant pour la France du groupe américain Trammell Crow. Il crée, en 1977, le Groupe Sepric et devient Directeur Général de Sepric France en 1978. Il est également Président de la SAS Pentagone Holding depuis 1998.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Président des sociétés :	SAS Pentagone Holding* - SAS Sépric France* - SA Sépric Investissement (droit Suisse)
Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés :	SAS Sépric Management* - SAS Groupe Sépric*
Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés :	SA Sépric International*
Gérant pour les sociétés :	SARL Orion Investissement - SARL Mougin Immobilier
Liquidateur pour les sociétés :	SARL Rerim*
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SNC Beynost 2* - SNC Du Chemin Long* - SNC Sépric Réalisations* - SCI Des Tilleuls* - SNC Beynost Développement - SCI Mash - SNC Sépric Promotion* - SCI Foncière De Lorraine - SNC Dauphiné - SCI Belmont - SC Les Bruyères.
Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés :	SNC Les Couleurs* - SNC Promopart* - SNC Limoges Le Vigen - SCI Du Hêtre* - SCI Chemin Long 7*.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Président Directeur général :	SA Sepric Développement*.
Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés :	SAS César – SAS Valence-14 – SAS PPPL Immobilier *.
Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés :	SAS Sepric Conseil * - SA Foncière d'Aquitaine.
Gérant pour les sociétés :	SARL Tampa – SARL Rerim* - SCI du Pin* - SCI les Rochettes* - SARL Valence Développement - SARL Sepric Participations - Sarl Rouver*.
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SCI Foncière Baterses – SCI Foncière Baterses II – SCI Montbéliard-5 – SCI Echirolles-D – SCI Naples – SCI Soho – SCI Romar – SCI Diego – SCI Monterey – SCI Tribeca – SCI Chelsea – SCI Foncière St Cyr – SCI Matisse – SC Nappa – SNC Mercure * - SNC Shopping Etrembières* - SCI RN6 Saint Priest 1* - SCI Beynost – SCI Valence III – SCI Valence-4 – SCI Valence-5 – SCI Valence-6 – SCI Valence-10 – SCI Valence-11 – SCI du Port – SCI Nancy – SCI Planète Frouard – SCI Péricommerces.
Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés :	SCI Les Tourrades Sud* - SCI Valentin* - SNC Rerim et cie II* - SCI Les Tourrades*.

Monsieur Bernard Robbe Administrateur & Vice président

Né en 1942 à Tunis (Tunisie), de nationalité française.

Adresse Professionnelle : 140 Rue Garibaldi à Lyon (69006).

Administrateur et Vice-président depuis le 25 juin 2008.

Associé du Groupe SEPRIC, Président Directeur Général de la société SEPRIC CONSEIL, est actif depuis plus de 30 années dans la conception et la réalisation de parcs d'activités commerciales, premier actionnaire de la Foncière Sépric.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Président Directeur Général pour les sociétés :	SA Sépric International*.
Président :	SAS BMR Holding *
Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés :	SAS Sépric Conseil*.
Directeur Général pour la société :	SAS Sépric France*.
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SNC Sépric Réalisations* - SNC Shopping Etrembières*.
Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés :	SNC Limoges Le Vigen.
Gérant des sociétés :	SARL Aquilor 1*.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés :	SAS PPPL Immobilier
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SNC Dauphiné - SCI Valentin* -
Gérant des sociétés :	SCI du Hêtre*-

Monsieur Jean-Pierre Molin Administrateur

Né en 1940 à Courbevoie (92), de nationalité française.

Adresse professionnelle : 41 avenue George V à Paris (75008).

Administrateur depuis le 21 décembre 1994.

Ancien élève de HEC et diplômé de la Harvard Business School, Jean-Pierre Molin a accompli la plus grande partie de sa carrière à la banque Indosuez, où il a occupé, tant en France qu'aux Etats-Unis, diverses responsabilités en banque commerciale et d'investissement, en particulier dans le développement des activités de financement structuré et de titrisation. Après être devenu consultant pour des groupes français et étrangers dans ces domaines, il devenu en 1998 associé d'IFE mezzanine une société spécialisée dans le financement mezzanine.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Gérant pour les sociétés : SARL Multi	Hôtels International* - Sté Financière Valto* - SCI Valthotel* - SCI Gamo* - SC Des Tournelles* - SARL Triaco Et Associés*.
---------------------------------------	---

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Gérant pour les sociétés :	SC du nouveau Monde*.
----------------------------	-----------------------

Madame Marie-Noëlle Vergely représentante de la SAS Pentagone Holding Administrateur

Née en 1949 à Haguenau (67), de nationalité française.
 Adresse professionnelle : 116 Rue de Silly, à Boulogne Billancourt (92100).
 Administrateur depuis le 12 juin 1998.

Madame Vergely est ancienne élève à l'Institut de Sciences Politiques de Paris (1972). Elle commence sa carrière de journaliste à la Cote Defosse (1971-1972), puis à l'Extension Industrielle & Commerciale (1973-1976), à Implantation (1977-1979) et enfin à La Vie Française (1979-1984) comme journaliste chargée de la rubrique immobilière.

Aucun autre mandat exercé dans d'autre société.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur :	SA Pentagone Holding.
------------------	-----------------------

Monsieur Francis Ferrand Administrateur et Directeur général délégué

Né en 1950 à Fontainebleau (77), de nationalité française.
 Adresse Professionnelle : 140 Rue Garibaldi à Lyon (69006).
 Administrateur depuis le 25 juin 2008 et Directeur général délégué depuis le 16 octobre 2008.

Associé du Groupe Sépric diplômé de Sciences Po Grenoble et titulaire d'une maîtrise en droit public, est administrateur de SEPRIC CONSEIL. Il est depuis plus de 20 ans dans cette société, et il est rentré comme prospecteur foncier pour en devenir Directeur.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Gérant des sociétés :	SARL FMP* – SCI Investisseurs 4* - SARL Imco*
Administrateur de la société :	SA Sépric International - SA Sepric Investissement (droit Suisse)

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Administrateur :	SA Sepric Conseil*.
------------------	---------------------

Monsieur Philippe Graff Administrateur

Né en 1958 à Strasbourg (67), de nationalité française.
 Adresse : 45 Avenue Alphonse 13 à Uccle (1180), Belgique.
 Administrateur depuis le 25 juin 2008.

Diplômé de l'institut des Hautes Etudes Commerciales de Bruxelles, ancien dirigeant d'un Groupe de Sociétés actives dans la distribution dans le secteur de l'équipement de la maison, et dont les magasins étaient essentiellement implantés en Zone d'activités commerciales.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Gérant des sociétés :	SARL Artesia*.
-----------------------	----------------

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Gérant des sociétés :	SCI Naples – SCI Soho – SCI Tribeca – SCI Belmont – SC Les Bruyères – SCI Chelsea – SCI Matisse – SCI Monterey – SARL Mougin Immobilier – SARL Tampa – SC Nappa – SC Romar – SCI Diego – SCI Foncière Saint Cyr – SCI BYRON VIII* – SCI Fay* – SCI Charlotte* – SCI Shamroc* - SCI Sausalito* - SCI Saratoga* - SCI Muncie* - SCI Eylau* -
Président pour les sociétés :	SA Detemple * - SA Seme* - SAS Sofadis*- SAS Venice*.

Monsieur Gabriel Simon Administrateur

Né en 1943 à Griège (01), de nationalité française.

Adresse professionnelle : Zac des Bateres à BEYNOST (01).

Administrateur depuis le 25 juin 2008.

Possède et dirige un Groupe d'hypermarchés LECLERC et a réalisé, avec le GROUPE SEPRIC, le Parc d'activité de BEYNOST dans l'Ain.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Président pour les sociétés :	Holdis SAS* - Bedis SAS* - Gps Holding SAS* - Beynost Brico SAS*.
Représentant permanent d'une personne morale gérante pour la société :	Beynost Développement SNC*.
Gérant des sociétés :	Chemin Du Milieu SCI*- Bedimmo SNC* - Univers'L EURL* – SCI Solognotte* – SCI La Pommière*.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Président pour les sociétés :	SAS Andrezieux Distribution*
Gérant :	SCI Foncière Bateres – SCI Foncière Bateres II – SARL Multimedis*- Migaldine EURL* - In And Out EURL*- Sport et Loisir EURL*

Monsieur Gilbert Rougier Administrateur

Né en 1934 à Arles (13), de nationalité française.

Adresse professionnelle : Le clos des Jeannons, Chemin des Garrigues, à GORDES (84220).

Administrateur depuis le 01 juillet 2008.

Monsieur Rougier, ingénieur diplômé de l'ESTP et de l'IAE d'Aix-en-Provence, a d'abord dirigé une entreprise de construction avant de faire de la promotion industrielle au sein du Groupe Américain Trammell Crow de 1972 à 1977. Il a co-fondé, en 1977, avec Monsieur Vergely la société SEPRIC France, dont il a été PDG jusqu'en 1990. Il bénéficie d'une longue expérience dans les opérations qui sont le cœur d'activité de notre société.

Aucun autre mandat exercé actuellement dans d'autre société, ni au cours des cinq derniers exercices.

Monsieur Laurent Detrie Directeur général délégué

Né en 1965 à Paris (75015), de nationalité française.
 Adresse professionnelle : 116 Rue de Silly, à Boulogne Billancourt (92100)
 Directeur Général délégué depuis le 16 octobre 2008.

Monsieur Laurent DETRIE est diplômé de l'Ecole Polytechnique et de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées et est titulaire du diplôme d'études comptable et financière. Il débute sa carrière en 1990 chez Price Waterhouse Coopers dans les départements audit et corporate finance, à Paris et à Londres. Il entre chez Sodexo en 1994 en tant que Directeur financier de division puis de Directeur de filiale et enfin de Directeur de l'Ingénierie Financière du groupe. Il rejoint le Groupe Sépric en octobre 2008 en tant que Directeur Financier.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Gérant de la société :	SARL Borrego*
Directeur général :	SAS Sépric Management
Administrateur:	- SA Sepric Investissement (droit Suisse)

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés au cours des cinq derniers exercices :

Président :	Sté Astilbe*.
Administrateur :	Sté Siges*- Sté Aurore*.
Directeur général :	Sté Cosfi Holding* - SXO Investment Services LTD*.

* Mandats hors Groupe Foncière Sépric



Annexe 7 Listes des conventions conclues à des conditions courantes au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011

➤ Avenant N°5 au contrat de gestion immobilière et locative avec la SAS SEPRIC MANAGEMENT du 20 octobre 2008 en date du 7 juillet 2010 afin d'inclure l'immeuble sis au Vigen (87) dénommé A.

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY, Monsieur Bernard ROBBE,

➤ Avenant N°6 au contrat de gestion immobilière et locative avec la SAS SEPRIC MANAGEMENT du 20 octobre 2008 en date du 21 juillet 2010 afin d'inclure l'immeuble sis à Frouard (54) dénommé C.

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY, Monsieur Bernard ROBBE,

➤ Protocole de délégations de créances, entre les sociétés FONCIERE SEPRIC, ORION INVESTISSEMENT, SEPRIC INVESTISSEMENT, SEPRIC INTERNATIONAL, et BMR HOLDING du 17 décembre 2010,

Personne concernée : Monsieur Philippe VERGELY, Monsieur Bernard ROBBE,

➤ Avenant N°7 au contrat de gestion immobilière et locative avec la SAS SEPRIC MANAGEMENT du 20 octobre 2008 en date du 28 février 2011 afin d'inclure les lots 1 et 2 du bâtiment E sis à Frouard (54).

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY, Monsieur Bernard ROBBE,

Signature

CHAPITRE II - Comptes consolidés de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2011

II.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2011

ACTIF En milliers d'euros	Notes	30 juin 2011	30 juin 2010
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles		4	4
Immobilisations corporelles			
Immobilisations en-cours			
Immeubles de placement	8	168 451	119 930
Actifs disponibles à la vente	9	600	600
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants			
Total actifs non courants		169 055	120 534
Actifs courants :			
Créances clients	10	285	272
Autres actifs courants	11	725	347
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	12	300	124
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	7 066	4 655
Total actifs courants		8 376	5 398
Actifs destinés à être cédés		1	2
TOTAL ACTIF		177 432	125 933

PASSIF En milliers d'euros	Notes	30 juin 2011	30 juin 2010
Capitaux propres :			
Capital		44 315	43 325
Primes		1 013	898
Réserves		18 667	3 373
Résultat		19 846	17 415
Total des capitaux propres part du Groupe		83 841	65 011
Intérêts minoritaires		-2	42
Total des capitaux propres consolidés	14	83 839	65 053
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	15	79 886	46 435
Dépôts de garantie	16	967	937
Provisions			
Impôts différés			
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente		3 193	5 484
Total des passifs non courants		84 046	52 856
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	15	5 040	3 810
Dettes sur immobilisations			
Autres passifs courants	18	4 507	4 213
Total des passifs courants		9 547	8 023
TOTAL PASSIF		177 432	125 933

II.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 30 JUIN 2011

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2011	30 juin 2010
Revenus locatifs		11 623	9 788
Produits et charges locatives		-149	
Autres produits et charges sur immeubles		-218	
Revenus nets des immeubles		11 256	9 788
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes		-1 145	-1 144
Impôts et taxes		-19	-19
Dotation aux amortissements et provisions			-44
Autres produits et charges courantes		-3	1
Résultat opérationnel courant		10 089	8 582
Charges de nature non courante et résultat cession d'immeubles		1 885	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		10 178	284
Résultat opérationnel		22 152	8 866
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		159	181
Coût de l'endettement financier brut		-2 416	-1 636
Coût de l'endettement financier net	19	-2 257	-1 455
Autres produits et charges financiers	19	-95	-7
Charge ou produit d'impôt	20	-3	10 030
Résultat net des activités abandonnées			
Résultat net		19 797	17 433
Part du groupe		19 846	17 415
Intérêts minoritaires		-50	18
Résultat par action en euros	21	2,72	2,41
Résultat dilué par action en euros	21	2,70	2,40

II.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 30 JUIN 2011

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2011	30 juin 2010
Résultat de la période		19 797	17 433
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Réserves de conversion		99	0
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		99	0
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		19 896	17 433
- Dont part du Groupe		19 949	17 415
- Dont part des intérêts minoritaires		-54	18

II.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2011

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2011	30 juin 2010
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		19 797	17 433
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-10 094	-292
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		22	29
Charges calculées		-1 885	
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		2 258	1 456
Coût de l'endettement financier net		3	-10 030
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		10 100	8 596
Impôts courants (B)		-2 605	-2 341
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		-61	1 233
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		7 433	7 488
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-37 080	-196
Cessions d'immobilisations		8 600	12 280
Acquisition d'immobilisations financières			
Diminution des immobilisations financières			
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-28 480	12 084
Augmentation et réduction de capital		1 106	
Achat et revente d'actions propres		-34	-8
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-2 168	-2 746
Encaissements liés aux emprunts		31 897	
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-5 333	-9 109
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-2 275	-1 471
Autres flux liés aux opérations de financement		61	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		23 254	-13 334
Flux nets de trésorerie des activités cédées			
Effet des variations de périmètre et de change sur la trésorerie		50	
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		2 257	6 238
Trésorerie ouverture		4 655	-1 583
Trésorerie clôture	22	6 913	4 655

II.5. ETAT DES VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Résultat	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 30 juin 2009	43 325	10 203	-4 949	48 577	27	48 604
Dividendes		-939		-939	-2	-941
Affectation résultat non distribué		-4 949	4 949	0		0
Résultat consolidé 30 juin 2010			17 415	17 415	18	17 433
Options de souscription d'actions		29		29		29
Variation impôts différés sur juste valeur SCI la mer		-64		-64		-64
Actions propres et divers		-8		-8		-8
Capitaux propres 30 juin 2010	43 325	4 271	17 415	65 011	42	65 053
Dividendes		-2 166		-2 166	-2	-2 168
Augmentation de capital (option distribution dividende en actions)	990	116		1 106		1 106
Affectation résultat non distribué		17 415	-17 415	0		0
Résultat consolidé 30 juin 2011			19 846	19 846	-50	19 797
Intérêt minoritaire dans nouvelle filiale consolidée					11	11
Options de souscription d'actions		22		22		22
Ecart de conversion		103		103	-4	99
Actions propres et divers		-80		-80		-80
Capitaux propres 30 juin 2011	44 315	19 681	19 846	83 841	-2	83 839

II.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2011 (période du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011)

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.

2. FAITS CARACTERISTIQUES

L'Assemblée Générale du 11 juin 2009 a fixé la date de clôture annuelle au 30 juin.

La société Foncière Sépric a opté pour le régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2009.

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe Foncière Sépric au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011 sont établis 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 consolidés concernent la période du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 11 octobre 2011.

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} juillet 2010. 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 2011 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2011 sont les suivantes :

- IAS 24 révisée : parties liées
- Amendement d'IFRS 1 : Exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants
- Amendements IAS 32 : Classement des émissions de droits
- Amélioration 2011
 - o Amendement IFRS 3 : Regroupement d'entreprises
 - o Amendement IFRS 7 : Instruments financiers – information à fournir
 - o Amendement IAS 34 : Information financière intermédiaire

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 30 juin 2011.

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 qui sont évalués à leur juste valeur.

5. RE COURS 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 » détenus depuis plus d'un an 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

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, exercisable 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. Dans le seul but de réduire son exposition à la hausse des taux d'intérêt, le Groupe peut être amené à souscrire à différents instruments financiers dérivés qui sont inscrits au bilan pour leur juste valeur. Ne répondant pas strictement à la qualification IFRS d'opérations de couverture, la variation de valeur de ces instruments est directement enregistrée en résultat.

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. 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, les filiales SCI Belmont, SARL Mougin et SCI Les Bruyères ayant opté à compter du 1^{er} octobre 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.

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011, les obligations de distribution de la SA Foncière Sépric s'élèvent à 2.463 milliers d'euros.

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 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. Segments opérationnels

Pour la première fois, la Société présente ses résultats en deux segments opérationnels, France et Suisse.

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 donc augmenter ou diminuer à la suite de ces fluctuations.

6.23.e. Risque lié aux changements de législation

L'introduction de nouvelles mesures en matière fiscale (exemple de la CET), d'environnement (« bail vert » et Grenelle de l'Environnement), ou d'autorisation en matière commerciale sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats de la Société.

6.24. Conversion des états financiers des filiales étrangères

Les comptes des filiales situées à l'extérieur de la zone euro exprimés en devises locales sont convertis en euros, monnaie de présentation des comptes consolidés, de la façon suivante :

- les actifs et les passifs sont convertis au cours de clôture ;
- le compte de résultat est converti au cours moyen de l'année ;
- les écarts de conversion résultant de l'application de ces différents taux sont inscrits, pour la part revenant au Groupe, dans le poste « Gains et pertes enregistrés en capitaux propres – Réserve de conversion » et pour la part des tiers, dans le poste « Intérêts minoritaires ».

Les cours de conversion retenus sont les suivants :

	30 juin 2011
Taux de clôture du CHF en euros en fin de période	0,82843
Taux moyen du CHF en euros sur la période	0,769554

7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100,00%
SC	Les Bruyères	357 802 537	100,00%
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%
SCI	Mash	424 496 123	100,00%
SARL	Mougin Immobilier	017 150 277	100,00%
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%
SA	Sepric Investissements	Droit Suisse	85% par la Sarl Orion Investissement

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

8. IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Valeur à l'ouverture	119 930	119 450
Travaux sur immeubles détenus en propre	196	196
Acquisitions	43 728	
Cession	-6 715	
Variation de change	1 133	
Variation de juste valeur	10 178	284
Valeur à la clôture	168 451	119 930

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	84 392	48 884
Juste valeur des immeubles en location-financement	84 059	71 046
Total	168 451	119 930

En milliers d'euros	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	9 076	16 959	24 799	50 834

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

En milliers d'euros	30 juin 2010	Augmentation	Diminution	30 juin 2011
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	30 juin 2011	30 juin 2010
Créances clients et comptes rattachés	262	265
Clients douteux	154	59
Total brut créances clients	415	324
Dépréciation	-131	-52
Total net créances clients	285	272

11. AUTRES ACTIFS COURANTS

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Créances fiscales et sociales	593	239
Autres créances d'exploitation	87	39
Autres charges constatées d'avance	15	45
Autres actifs courants d'exploitation	694	323
Intérêts d'avance sur location financement	30	24
Autres actifs courants financiers	30	24
Total autres actifs courants	725	347

12. ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Titres Fructipierre (Orion Investissement)	92	87
Autres titres	44	36
Instruments financiers	165	
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	300	124

Les instruments financiers correspondent à deux instruments de couverture (« caps ») de 10 millions d'euros chacun qui protègent la société contre toute hausse de l'Euribor 3 mois au-delà du seuil de 4,5% jusqu'au 04/04/2016 et 05/07/2016.

13. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	64	14	50
Disponibilités	7 003	4 641	2 362
Trésorerie	7 066	4 655	2 411

14. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

14.1. Composition du capital social

En euros	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Montant du capital au 30 juin 2011	7 385 848	6,00	44 315 088

14.2. Dividende

En euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Dividende global	2 166 236	938 702
Dividende net par action en euros	0,30	0,13

14.3. Titres donnant accès au capital

La charge relative aux options de souscription d'action accordées aux deux directeurs généraux délégués s'élève à 22 milliers d'euros enregistrés en charges externes, l'ensemble des prestations de management étant externalisées.

14.4. Actions d'autocontrôle

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	50	15	35	1
Dépréciation				
Valeur nette	50	15	35	1
Nombre de titres d'autocontrôle	6 238	1 825	4 413	

15. DETTES FINANCIERES

15.1. Variation des dettes financières

En milliers d'euros	30 juin 2010	Augmentation	Diminution	Variation de change	Virements poste à poste	30 juin 2011
Emprunts	7 918	31 510	-1 193	1 130	-1 656	37 709
Location-financement	38 516	6 844			-3 183	42 177
Dettes financières à long et moyen terme	46 434	38 354	-1 193	1 130	-4 839	79 886
Emprunts	1 076		-1 076		1 656	1 656
Location-financement	2 676	387	-3 063		3 183	3 183
Intérêts courus emprunts	57	47	-57			47
Concours bancaires		154				154
Intérêts courus concours bancaires						
Dettes financières à court terme	3 810	587	-4 196	0	4 839	5 040
Total dettes financières brutes	50 244	38 941	-5 390	1 130	0	84 926

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

L'augmentation du poste emprunt provient du financement de l'acquisition des bâtiments d'Etoy en Suisse.

15.2. Echéances des dettes financières

L'en-cours des emprunts et crédit baux à taux fixe est rémunéré aux taux moyens respectifs de 3,26% et 5,04%.

En milliers d'euros	30 juin 2011	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 2010
Emprunts à taux variable	4 194	576	2 172	1 446	5 030
Emprunts taux fixe	35 171	1 080	4 310	29 782	3 965
Dette crédit-bail taux variable	38 863	2 705	11 298	24 860	34 175
Dette crédit-bail taux fixe	6 497	478	2 173	3 846	7 017
Concours bancaires	154	154			
Intérêts courus	47	47			57
Dettes financières	84 926	5 040	19 952	59 934	50 244

L'endettement à taux variable est de 43 millions d'euros au 30 juin 2011. Une augmentation hypothétique de 1% du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable à la clôture aurait une incidence négative de 430 milliers d'euros sur les charges financières.

Le taux d'intérêt d'un emprunt à taux variable représentant un capital au 30 juin 2011 de 621 milliers d'euros est encadré dans les fourchettes de taux minima et maxima suivants : 2.886%/4.586%

Par ailleurs, la Société a souscrit à deux instruments de couverture (« caps ») de 10 millions d'euros chacun qui la protège contre toute hausse de l'Euribor 3 mois au-delà de 4,5% jusqu'au 04/04/2016 et 05/07/2016.

15.3. Echéances des redevances de location-financement

En milliers d'euros	Engagement crédit-bail au 30 juin 2011	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	62 376	4 887	20 416	37 073	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.

15.4. Endettement financier net

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

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010	Variation
Dette financière brute	84 926	50 244	34 681
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-7 066	-4 655	-2 412
Endettement financier net	77 859	45 589	32 269

16. DEPOT DE GARANTIE

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010	Variation
Dépôts de garantie	967	937	30

17. DETTE D'IMPOT

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010	Variation
Impôts différés actifs			
Total impôts différés actifs			
IDP sur retraitement juste valeur immeubles			
Autres impôts différés compensés par entité fiscale			
Total impôts différés passifs			
Exit tax comprise dans les passifs non courants	2 882	5 484	-2 602
Exit tax comprise dans les autres passifs courants	2 603	2 603	0
Total exit tax à payer	5 485	8 087	-2 602

Les deux premières échéances d'exit tax suite au passage au régime SIIC de Foncière Sepric et de sa filiale Orion Investissement ont été payées le 15 décembre 2009 et 2010, le paiement du solde devant être fait sur 2 ans. Les autres filiales ayant opté pour le régime SIIC postérieurement seront redevables de l'exit tax jusqu'au du 15 décembre 2013.

18. AUTRES PASSIFS COURANTS

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	155	393
Instruments financiers dérivés		
Dettes fiscales	2 974	3 023
Dettes sociales		
Autres dettes courantes	1 250	704
Produits constatés d'avance	129	91
Total autres passifs courants	4 507	4 211

Les autres dettes courantes comprennent notamment les acomptes reçus des locataires sur les loyers et charges locatives.

19. COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	158	181
Intérêts sur emprunts et découverts	-2 416	-1 636
Coût de l'endettement net	-2 257	-1 455
Autres produits et charges financiers	-95	-7

Les autres produits et charges financiers correspondent à la variation de juste valeur des instruments financiers.

20. IMPOTS SUR LES BENEFICES

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Impôts courants et exit tax	-3	-10 428
Impôts différés		20 458
Total	-3	10 030

21. RESULTAT PAR ACTION

Calcul du résultat par action	30 juin 2011	30 juin 2010
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	19 846	17 415
Nombre d'actions moyen en capital	7 303 995	7 220 785
Actions propres (pondérées)	-4 032	-1 693
Nombre d'actions retenues	7 299 963	7 219 675
Résultat par action (en euros)	2,72	2,41

Calcul du résultat dilué par action au 30 juin 2011	Résultat	Nombre moyen d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en euros
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	19 846	7 303 995	7 303 995	2,72
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-4 032	7 299 963	2,72
Actions dilutives au titre de l'exercice des stock-options		47 715	7 347 678	2,70

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

La trésorerie nette des découvertes bancaires se présente comme suit :

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Trésorerie et équivalent de trésorerie	7 066	4 655
Concours bancaires et intérêts courus	-154	0
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	6 913	4 655

23. PRESENTATION DE L'INFORMATION PAR SEGMENT OPERATIONNEL

En milliers d'euros	France	Suisse	Total
Revenus nets des immeubles	9 840	1 416	11 256
Résultat opérationnel courant	8 723	1 366	10 089
Résultat opérationnel	21 780	372	22 152
Immeubles de placement	134 510	33 941	168 451
Dettes financières	52 907	32 019	84 926

24. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Depuis la clôture de l'exercice, les acquisitions suivantes sont intervenues ou ont été décidées par le Conseil d'Administration:

- Le 4 juillet 2011 : la SA Foncière Sépric a procédé à la levée d'option du crédit-bail conclu avec la société Cmcic Lease et portant sur le bâtiment N°11 de Valence (26).
- Acquisition en état futur d'achèvement d'un nouveau bâtiment commercial de 1.845 m² SHON et 1.670 m² de surface de vente et loué à LA FOIR'FOUILLE sur la zone de Limoges Le Vigen au prix de 2,5 millions € hors droits hors taxes, avec une livraison prévue début 2012.
- Acquisition en état futur d'achèvement, via une nouvelle filiale Suisse Sepric Immobilier Bulle, détenue à 66% par Orion Investissement Sarl, d'un nouveau bâtiment commercial de 10.362 m² SHON situé à Bulle (Suisse) pour un montant de 48,1 millions de CHF et loué à différentes enseignes internationales et nationales avec une livraison prévue pour la fin 2012 avec une possibilité d'extension de 1.090 m² supplémentaires.
- Levée d'option en cours du crédit-bail conclu avec la société Cmcic Lease et portant sur le lot N°2 du bâtiment N°6 sis à Valence (26), d'une surface de 365 m².

25. ENGAGEMENTS HORS BILAN

25.1. Engagements donnés dans le cadre de financements

L'ensemble des bâtiments de la SA Foncière Sépric a été financé, soit par crédit-bail, soit par emprunt auprès de groupes bancaires français et suisse.

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 à l'exception des parts de la SCI Foncière de Lorraine.

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

25.2. Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition d'Etoy en Suisse en juillet 2010

Le bail qui lie Migros à la SA Sepric Investissements prévoit un intérressement au CA à partir d'un certain seuil. La SA Sepric Investissements s'est engagé à régler un montant complémentaire de 1 million de CHF à la SA Sepric International au cas où cette clause d'intérressement viendrait à être mise en œuvre.

26. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

26.1. Relations avec la SAS Sepric 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 de 418,5 milliers d'euros sur 2011 et 375 milliers d'euros sur 2010. Ces honoraires représentent environ 4% des loyers et charges et sont refacturés aux locataires.

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

La société Pentagone Holding a facturé Foncière Sépric et ses filiales au titre de prestations rendues en matière de gestion administrative, financière et juridique pour un montant de 604 milliers d'euros sur 2011 et 420 milliers d'euros sur 2010.

La rémunération courante de Pentagone a été fixée à 4% du chiffre d'affaires depuis le 1 juillet 2008 sur la France et 1% sur la Suisse.

26.3. Relations avec la SNC Sepric Réalisations dont Mr, Mme Vergely et Mr Robbe sont indirectement concernés

Foncière Sépric a acquis des bâtiments auprès de Sepric Réalisations pour un montant de 7,39 millions d'euros via des crédits-baux sur 2010/2011.

26.4. Relations avec la SA Sepric International dont Mr, Mme Vergely et Mr Robbe sont indirectement concernés

Foncière Sépric a acquis des bâtiments auprès de la SA Sepric International pour un montant de 40,7 millions de CHF sur 2010/2011.

26.5. Groupe Detemple / Seme - personnes concernées : Mr Graff

Personnes concernées : Monsieur Graff jusqu'au 01/07/2010

Plusieurs baux sont en vigueur avec le Groupe Detemple Seme dont Monsieur Philippe GRAFF était Président. Les baux ont été conclus sur la base de valeurs locatives conformes à celles du marché lors de leur conclusion. Sur l'exercice 2009/2010, ces baux en-cours ont représenté un montant annuel de loyers d'environ 723 milliers d'euros.

Les différentes cautions consenties par Messieurs Graff, Bocvara, Vergely et Robbe ne font l'objet d'aucune rémunération.

27. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				Fideac			
	Exercice 2010 -2011		Exercice 2009 -2010		Exercice 2010 -2011		Exercice 2009 -2010	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit								
* Commissariat aux comptes								
. Emetteur	35 000 €	100%	35 000 €	100%	23 000 €	100%	23 000 €	100%
. Filiales intégrées globalement							3 400 €	98%
* Missions accessoires								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	35 000 €	100%	35 000 €	100%	23 000 €	100%	26 400 €	
Autres prestations le cas échéant								
* Juridique, fiscal, social								
* Technologies de l'information								
* Audit interne								
* Autres								
Sous total								
Total	35 000€		35 000€		23 000 €		26 400 €	



CHAPITRE III - Comptes sociaux de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2011

III.1. COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2011

En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	8 227	7 874
Chiffre d'affaires net	8 227	7 874
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1 359	1 423
Autres produits		
Total des produits d'exploitation	I	9 586
Autres achats et charges externes	s	3 939
Impôts, taxes et versements assimilés	635	633
Salaires et charges sociales		
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	1 702	1 654
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		100
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	71	
Dotations aux provisions		
Autres charges	6	
Total des charges d'exploitation	II	7 193
1. Résultat d'exploitation (I - II)		2 393
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée	III	
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV	
Produits financiers		
Produits financiers de participations	182	97
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 061	658
Autres intérêts et produits assimilés	48	57
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1	
Total des produits financiers	V	3 291
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	922	
Intérêts et charges assimilées (y compris vrai mali lié aux TUPs : cf. annexe)	529	387
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	VI	1 451
2. Résultat financier (V - VI)		1 841
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		4 233
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6 753	1
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels	VII	6 753
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	5 556	1
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	VIII	5 556
4. Résultat exceptionnel (VII - VIII)		1 197
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	IX	
Impôts sur les bénéfices	X	-2 290
Total des produits		19 630
Total des charges		14 200
5. Bénéfice ou perte		5 430
		5 685

III.2. BILAN AU 30 JUIN 2011

ACTIF				
En milliers d'euros	Brut	Amort.	30 juin 2011	30 juin 2010
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement	4		4	4
Concessions, brevets, droits similaires	25 515	0	25 515	27 995
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes immob. incorpor.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 197		5 197	5 085
Constructions	20 995	3 082	17 913	18 690
Installations techniq. , matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	167	24	143	49
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	22 077	922	21 156	22 077
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	2 868		2 868	2 767
Autres immobilisations financières	101		101	50
Total I	76 924	4 028	72 896	76 906
Stocks et en-cours				
Créances				
Créances clients & cptes rattachés	297	71	226	73
Autres créances	5 720		5 720	1 399
Divers				
Valeurs mobilières de placement	55		55	6
Disponibilités	2 853		2 853	1 752
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	90		90	87
Total II	9 015	71	8 943	3 318
Total général (I à II)	85 939	4 099	81 840	80 223

PASSIF		
En milliers d'euros	30 juin 2011	30 juin 2010
Capitaux propres		
Capital social ou individuel	44 315	43 325
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 013	898
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence) :	6 609	6 609
Réserve légale	458	174
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. prov. cours)		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig.)		
Report à nouveau	5 025	1 790
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	5 430	5 685
Provisions réglementées		
Total I	62 851	58 481
Autres fonds propres		
Provisions pour risques et charges	95	
Dettes		
Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 221	6 068
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. Participatifs)	5 660	5 602
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 039	577
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	103	348
Dettes fiscales et sociales	4 509	6 759
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 281	2 299
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	80	91
Total II	18 893	21 743
Total général (I + II)	81 840	80 223

III.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2011 (période du 1^{er} juillet 2010 au 30 juin 2011)

1. FAITS SIGNIFICATIFS

Les principaux évènements intervenus dans l'exercice sont les suivants :

- Le 7 juillet 2010 : la SCI Foncière de Lorraine a procédé à la levée d'option du crédit-bail conclu avec la société SLIBAIL (LCL Leasing) et portant sur le bâtiment N°2 de Frouard (54).
- Le 7 juillet 2010 : Conclusion d'un crédit-bail immobilier de 5.070.000 € sur 15 ans avec les sociétés Cmcic Lease, Batilease et Oseo Financement portant sur un bâtiment dénommé A sis à Le Vigen (87), d'une surface SHOB de 6.235 m², et SHON de 3.313 m², auquel est attaché une surface de vente de 2.885 m², comprenant 70 emplacements de parkings extérieurs et 100 emplacements de parkings en sous-sol et loué à la SA Decathlon.
- Le 21 juillet 2010 : Conclusion d'un crédit-bail immobilier sur 15 ans de 2.320.000 euros avec la société Fructicom portant sur un bâtiment dénommé C sis à Frouard (54), d'une surface de 1.500 m² SHON, auquel est attaché une surface de vente de 1.300 m², comprenant 40 emplacements de parkings et loué à la SA Kiabi.
- Le 27 juillet 2010 : Acquisition par une filiale d'Orion Investissement d'une station service et d'un immeuble à usage commercial d'une surface hors œuvre nette de 6 610 m² environ sur deux niveaux, sis à ETOY (Suisse), comprenant des locaux annexes et une surface de vente de 4.003 m², et leur 10.950 m² de terrain d'assiette, et loués aux sociétés MIGROL et Société Coopérative MIGROS Vaud, au prix droits compris de 42,2 millions de CHF, (environ 35 millions d'euros au cours du 30 juin 2011).
- Le 15 décembre 2010 : la SA Foncière Sépric et la SCI Foncière de Lorraine ont vendu à la SCPI Buroboutic, 8 unités commerciales sis à Frouard d'une surface totale de 5.000 m² pour le prix de 8,5 millions € hors droits.
- Le 28 février 2011 : la SA Foncière Sépric a acquis de la SNC Sepric Réalisations deux lots de copropriété, situés dans un bâtiment dénommé E, de 1.720 m² SHON et de 1.450 m² de surface de vente à Frouard et loués aux enseignes KOODZA (Décathlon) et MAXIZOO au prix de 2.518.000 euros H.T.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanences des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles représentent exclusivement le mali technique constaté lors des opérations de TUP ou de fusions. L'inscription à l'actif du bilan est justifiée par l'existence de plus-values latentes sur les actifs des sociétés absorbées (droits sur contrats de crédit bail immobilier, titres de participation). Dans le cadre de la réévaluation comptable des ses immobilisations corporelles et financières intervenues au 1^{er} juillet 2009, le mali net de provision pour chaque actif réévalué a été imputé en totalité sur l'écart de réévaluation.

Ces plus values latentes ont été estimées sur la base des valeurs vénale hors droits des immeubles sous-jacents, celles-ci reposant sur des expertises indépendantes réalisées par le cabinet Cushman & Wakefield.

Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur vénale des actifs sous-jacents nets d'impôts est différente, à la date de clôture, de leur valeur comptable majorée du mali technique correspondant.

Le détail des malis résiduels au 30 juin 2011 suite aux opérations de TUP/fusions/réévaluation est présenté ci-dessous :

Société Tuppée ou fusionnée - milliers d'euros	Nature de l'actif apporté	mali technique brut	Dépréciation	Mali technique net
SCI Valence III	crédit-bail	3 372		3 372
SCI Valence 6	crédit-bail	608		608
SCI Valence 11	crédit-bail	848		848
SAS Valence 14	crédit-bail	4 982		4 982
SCI du Port	crédit-bail	288		288
SCI Planète Frouard	crédit-bail	904		904
SCI Echirolles-D	crédit-bail	1 890		1 890
SCI Foncière Baterses	crédit-bail	1 819		1 819
SCI Foncière Baterses II	crédit-bail	3 027		3 027
SCI Foncière Saint Cyr	crédit-bail	178		178
SCI Montbéliard-5	crédit-bail	263		263
SCI Nancy	crédit-bail	331		331
SCI Péricommerces	crédit-bail	1 494		1 494
SCI Beynost	crédit-bail	2 925		2 925
SCI RN6 St Priest 1	crédit-bail	2 585		2 585

2.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou d'apport (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) et comptabilisées par composants.

La ventilation entre composants est déterminée le plus souvent de manière forfaitaire sur la base des recommandations de la FSIF.

En l'absence d'information précise, la quote-part des terrains dans la valeur un immeuble neuf de périphérie acquis est de 20%, le solde étant ventilé entre chacun des composants identifiés avec les durées linéaires d'amortissement suivantes :

	Quote-part	Durée d'amortissement
- Structure / Gros œuvre :	50%	30 ans
- Extérieurs (toiture, façade, ...):	45%	15 ans
- Aménagements intérieurs et installations générales :	5%	10 ans

En cas de perte de valeur, une provision pour dépréciation est, le cas échéant, constituée si la valeur vénale de l'actif ressort à une valeur inférieure à la valeur nette comptable

2.3. Réévaluation des immobilisations dans le cadre de l'adoption du régime fiscal SIIC à effet du 1^{er} juillet 2009

Dans le cadre de l'option de passage au régime SIIC et conformément à la possibilité qui lui est offerte, la Société a décidé de procéder à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières sur la base des expertises de son patrimoine réalisées par Cushman & Wakefield.

L'écart de réévaluation a été ventilé entre composants en fonction de la grille de ventilation ci-dessus en tenant compte de l'ancienneté de chaque bâtiment. Les composants réévalués sont amortis sur la base des durées restant à courir avec les durées minimales suivantes pour les bâtiments les plus anciens:

- Structure / Gros œuvre : 15 ans
- Extérieurs (toiture, façade, ...) : 7 ans
- Aménagements intérieurs et installations générales : 5 ans

2.4. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou d'apport frais inclus.

En cas de perte de valeur, une provision pour dépréciation est, le cas échéant, constituée si la valeur vénale de l'actif ressort à une valeur inférieure à la valeur nette comptable.

2.5. Crédits

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation à la clôture de l'exercice est inférieure à la valeur brute.

2.6. Comptabilisation des résultats des SCI

Une clause des statuts de plusieurs SCI filiales soumises à l'impôt sur les sociétés prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos avant le 30 juin 2011 de ces SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Foncière Sépric.

2.7. Provision pour risques et charges

Les obligations au regard des tiers, qu'elles soient légales, réglementaires, contractuelles ou implicites, font l'objet d'une provision pour risques et charges dès lors qu'elles existent à la date de la clôture et qu'il est établi qu'elles donneront lieu à une sortie de ressources sans contrepartie équivalente de la part des tiers concernés. Une revue régulière des éléments constitutifs de ces provisions est effectuée pour permettre les réajustements.

2.8. Consolidation

La SA Foncière Sépric est la société tête de groupe de consolidation.

3. DETAILS DES POSTES DU BILAN ET DE RESULTAT

Immobilisations (En milliers d'euros)	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement ; logiciels	4	0		4
Mali technique	Total I			
	29 346			
	Total II			
Terrains	5 085	503	391	5 197
Constructions	20 395	2 351	1 584	21 162
Autres immob. corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	188	19		207
Avances et acomptes				
Total III - Immob. corporelles	25 668	2 873	1 975	26 566
Autres participations	22 077			22 077
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières(1)	2 802	373	206	2 969
Total IV - Immob. financières	24 879	373	206	25 046
Total général (I + II + III + IV)	79 897	3 246	6 012	77 131

(1) y compris le compte de liquidités « actions propres » détenu chez Invest Securities qui représente 51 milliers d'euros

Amortissements (En milliers d'euros)	Valeur au début de l'exercice	Augmentation et Dotations	Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Immobilisations. incorporelles				
Terrains				
Constructions	1 655	1 702	251	3 105
Install.techn., mat.,outillage indust.				
Autres immob. corporelles				
Total	1 655	1 702	251	3 105

Provisions (En milliers d'euros)	Valeur au début de l'exercice	Augmentation et Dotations	Diminutions Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Prov. immobilisat. incorporelles	1 351		1 351	0
Prov. immobilisat. corporelles				
Prov. titres de participation				
Prov. autres immo. financières		922		922
Prov. stocks et en cours				
Prov. comptes clients	8	71	8	71
Autres prov. pour dépréciation				
Total	1 359	993	1 359	993

Etat des créances (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 868	94	2 774
Autres immobilisations financières	100		100
Clients douteux ou litigieux	85	85	
Autres créances clients	212	212	
Créance représent. titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités			
- impôt sur les bénéfices	49,9	49,9	
- taxe sur la valeur ajoutée	500	500	
- autres impôts, taxes, versmts assimilés			
- divers			
Groupe et associés	5 169	5 169	
Débiteurs divers (dont pension titres)	1,2	1,2	
Charges constatées d'avance	89	89	
Totaux	9 074	6 200	2 874

Etat des dettes	En milliers d'euros	A 1 an au plus	A plus d' 1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires				
Empr., dettes établis credit	5 221	726	1 941	2 554
Empr., dettes financ.divers	5 660		4 940	719
Fournisseurs, comptes rattachés	103	103		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale, aut.org.sociaux				
- impôt bénéfices				
Etat et autres collectivités				
- T.V.A.	28	28		
- oblig.cautionnées				
- autres impôts	4 480	2 328	2 152	
Dettes immob. cptes rattachés				
Groupe et associés	2 270		2 270	
Autres dettes (pension titres)	11,5	11,5		
Dettes représent.titres emprunt.				
Produits constatés d'avance	80	80		
Totaux	17 853	3 277	11 303	3 273

Charges à payer	En milliers d'euros
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	93
Dettes sur immobilisations	
Dettes fiscales et sociales	4 480
Intérêts courus	29
Total	4 602

Produits à recevoir	En milliers d'euros
Autres immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	0
Total	0

Trésorerie active	En milliers d'euros
Valeurs mobilières de placement	54
Disponibilités	2 853
Total	2 907

Tableau de variation des capitaux propres (En milliers d'euros)	Situation au 30 juin 2010	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Situation au 30 juin 2011
Capital social: knombre actions	7 221	165 ⁽¹⁾		7 386
Valeur nominale/action (en €)	6			6
Capital social	43 325	990 ⁽¹⁾		44 315
Primes d'émission, d'apports	898	115 ⁽¹⁾		1 013
Réserve légale	174	284		458
Ecarts de réévaluation	6 609			6 609
Report à nouveau	1 790	3 235		5 025
Résultat de l'exercice	5 685	(5 685)	5 685	5 490
Total	58 481	(2 050)	5 685	70 296
Dividendes versés		(2 050)		

(1) Partie du dividende de l'exercice 2009/2010 ayant été versé sous forme d'actions.

Dans le cadre du contrat de liquidité passé avec Invest Securities, 6 238 actions Foncière Sépric étaient détenues au 30 juin 2011 pour une valeur comptable unitaire de 7,98 €.

Lors du Conseil d'Administration du 7 avril 2009, le Conseil d'Administration a attribué aux deux Directeurs Généraux Délégués, Messieurs Ferrand et Detrie un nombre total de 176.650 options de souscription d'actions avec un prix d'exercice de 6,08 euros. Ces stock options pourront être exercés entre le 7 avril 2011 et 2014 et pourront donc donner lieu à la création de 176.650 actions nouvelles.

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011, les obligations minimales de distribution de la SA Foncière Sépric du fait de son statut de SIIC s'élèvent à 2,5 millions d'euros.

4. ENGAGEMENTS HORS BILAN ET CREDIT-BAIL

Crédit-bail	En milliers d'euros
Valeur d'origine	41 769
Amortissements	
Cumul exercices antérieurs	13 066
Exercice en cours	2 475
Total	15 541
Valeur nette	26 228
Redevances payées	
Cumul exercices antérieurs	5 353
Exercice en cours	3 548
Total	8 901
Redevances à payer	
A un an au plus	3 572
A plus d'un an et moins de 5 ans	10 981
A plus de 5 ans	29 784
Total	44 337

L'ensemble des bâtiments de la 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, et LCL. Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux Dally en garantie des emprunts à l'exception de ceux octroyés aux SCI Monterey, Mougin, Dauphiné, Tribecca, Les Bruyères et Chelsea.

En milliers d'euros	30 juin 2011
Capital restant du sur immeubles hypothéqués	5 192

La société Foncière Sépric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales à l'exception des parts de Foncière de Lorraine. Tous les emprunts ont fait l'objet d'hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers.

5. LISTES DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés (en milliers d'euros)	Dernière clôture comptable	% capital détenu par Foncière Sépric	Capital	Capitaux propres	Valeur des titres brute hors mali	Valeur des titres brute plus mali	Valeur nette des titres, mali compris	Prêts et avances consenties, net (1)	Cautions, avals et garanties	Chiffre d'affaires dernier exercice	Résultat dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Sarl Mougin Immobilier	30/06/11	100%	127,6	2 843,53	2 408	2 408	2 408		oui	221	56	48
Sarl Orion Investissement	30/06/11	100%	38,2	1 848	3 086	3 086	3 086	1 650	non	804	(1 249)	
Sc Les Bruyeres	30/06/11	100%	154	1 388,99	1 115	1 115	1 115	1 345	non	213,80	17	14
Sci Mash	31/12/10	100%	1 372	1 372,04	3 460	3 460	3 460		oui	261	280	280
Snc Dauphiné	31/12/10	100%	0,15	0,15	2 163	2 163	2 163	600	non	229	141	141
Sci Foncière De Lorraine	31/12/10	100%	0,15	0,15	5 723	5 723	5 723	2 700	non	823	2 300	2 300
Snc Limoges Le Vigen	31/12/10	98%	0,3	0,3	1 915	1 915	1 915	110	non	365	100	98
Sci La Mer	31/12/10	20%	1,52	278,37	600	600	600	57	non	628	271	54
Sci Cymob 5	31/12/10	N/S	N/S	N/S	N/S	N/S	N/S	N/S	non	N/S	N/S	N/S
Sci Chemin Long 7	31/12/10	40%	0,15	0,15	0,06	0,06	0,06	0	non	0	0,02	
Sci La Buisseries	31/12/10	50%	1,52		0,76	0,76	0,76	0	non			
Sci Belmont	30/06/11	100%	0,15	1 697	1 604	1 604	1 604	0	oui	157,9	143	122

(1) hors intérêts courus pour 20,7 milliers d'euros

Le tableau ci-dessus récapitule l'ensemble des immobilisations financières, malis techniques et créances correspondantes aux entreprises liées.

Les produits financiers concernant les entreprises liées se sont élevés à 3.167 milliers d'euros (106 milliers d'euros d'intérêts sur comptes courants et 3.061 milliers d'euros de produits de participation) sur l'exercice.

6. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Depuis la clôture de l'exercice, les acquisitions suivantes sont intervenues ou ont été décidées par le Conseil d'Administration:

- Le 4 juillet 2011 : la SA Foncière Sépric a procédé à la levée d'option du crédit-bail conclu avec la société Cmcic Lease et portant sur le bâtiment N°11 de Valence (26).

- Acquisition en état futur d'achèvement d'un nouveau bâtiment commercial de 1.845 m² SHON et 1.670 m² de surface de vente et loué à LA FOIR'FOUILLE sur la zone de Limoges Le Vigen au prix de 2,5 millions € hors droits hors taxes, avec une livraison prévue début 2012.
- Acquisition en état futur d'achèvement, via une nouvelle filiale Suisse Sepric Immobilier Bulle, détenue à 66% par Orion Investissement Sarl, d'un nouveau bâtiment commercial de 10.362 m² SHON situé à Bulle (Suisse) pour un montant de 54 millions de CHF et loué à différentes enseignes internationales et nationales avec une livraison prévue pour la fin 2012 pour la première tranche et fin 2013 pour la seconde.
- Levée d'option en cours du crédit-bail conclu avec la société Cmcic Lease et portant sur le lot N°2 du bâtiment N°6 sis à Valence (26), d'une surface de 365 m².

கார்த்தா

CHAPITRE IV - Rapport spécial du Président du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président du Conseil d'Administration vous rend compte, dans le présent rapport, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne actuellement mises en place ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport doit indiquer en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

A titre liminaire, je vous informe que notre Conseil n'a pas procédé à la mise en œuvre des recommandations du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise de décembre 2008. Cette situation s'explique par le fait que la Société est un émetteur de taille modeste, récemment introduit en bourse. Cette position du Conseil sera revue en 2011.

En revanche le conseil d'administration du 11 octobre 2010 a décidé de se conformer au code de déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) établi par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières d'ici le 30 juin 2011.

Conformément à la loi du 3 juillet 2008, le règlement intérieur présenté ci-dessous définit les règles de gouvernance retenues par la société en complément des exigences requises par la loi.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que je vous soumets les informations suivantes :

IV.1. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. COMPOSITION

Votre Conseil d'Administration, nous vous le rappelons, est composé de huit membres :

- Monsieur Philippe Vergely, Président Directeur Général et administrateur,
- La société Pentagone Holding, administrateur, représentée par Madame Marie-Noëlle Vergely,
- Monsieur Bernard Robbe, administrateur,
- Monsieur Gilbert Rougier, administrateur,
- Monsieur Francis Ferrand, administrateur, Directeur Général Délégué,
- Monsieur Jean-Pierre Molin, administrateur,
- Monsieur Gabriel Simon, administrateur.
- Monsieur Philippe Graff, administrateur,

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure en annexe du rapport de gestion.

Le Conseil a qualifié deux de ses membres d'Administrateurs Indépendants car remplaçant les critères suivants d'indépendance tels que préconisés par le rapport BOUTON à savoir :

- Ne sont pas et n'ont pas été salariés ou Mandataires Sociaux de la Société au cours des 5 années ayant précédé leur nomination aux fonctions d'administrateur,
- Ne sont pas Mandataires Sociaux d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société détient un mandat d'administrateur,
- Ne sont pas clients ou fournisseur, banquiers d'affaire ou banquiers de financement,
- Ne disposent d'aucun lien familial proche avec un mandataire social,
- N'ont pas été auditeurs de la Société au cours des 5 dernières années,
- Ne sont pas les représentants d'actionnaires importants de la Société.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés, la société n'ayant aucun salarié.

2. ORGANISATION

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utiles.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été convoqués par courriers en date du 26 Septembre 2011 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 30 Juin 2010 du 11 Octobre 2011.

Nous vous rappelons que la société Mazars, a été nommée Co-Commissaire aux Comptes lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2008, pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Monsieur Dominique Muller a été nommé commissaire aux comptes suppléant lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2008, pour une durée de six exercices, qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} Décembre 2010, il a été constaté l'absorption de la société Ficomex par la société Fideac, en qualité de Co-Commissaire aux Comptes, pour la durée du mandat restant à courir, et qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 Juin 2015.

La société BILAN ET CONSEIL a été nommée, lors de l'assemblée générale ordinaire du 1^{er} décembre 2010, en remplacement de Monsieur Marc Beauvais démissionnaire, en qualité de commissaire aux comptes suppléant pour une période de 6 années, soit à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2016.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs, étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Sans préjudice des attributions spécifiques qui lui sont dévolues par la loi, le Conseil, sur proposition du Président, des Directeurs Généraux délégués ou sur auto saisine, examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- a) les orientations stratégiques de la Société ;
- b) les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et en tout état de cause les acquisitions et cessions de participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 200.000 euros ainsi que toute opération impliquant une partie liée ;
- c) les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

Le Conseil approuve la composition du comité exécutif du Groupe.

Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

3. REGLEMENT INTERIEUR

Au cours de la séance du 7 avril 2009, le Conseil d'Administration a adopté un règlement intérieur qui a été revu et actualisé. Ce règlement intérieur a pour objet de définir les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration de Foncière Sépric et de ses Comités en complément des dispositions de la loi et des statuts de la Société, de préciser certaines règles relatives aux Mandataires Sociaux ainsi qu'aux administrateurs.

Outre les points présentés ci-dessus, le règlement fixe dans la mesure du possible un minimum de deux administrateurs indépendants au sein du Conseil, précise les droits et devoirs de chaque administrateur et les modalités de constitution de comités.

En particulier :

- a) Il interdit toute opération sur les valeurs mobilières de la Société pendant :
 - la période comprise entre les trente jours calendaires qui précèdent le Conseil d'Administration arrêtant les comptes consolidés annuels ou semestriels du Groupe et leur date de publication ;
 - la période comprise entre, d'une part, la date à laquelle les Mandataires Sociaux et Administrateurs ont connaissance d'une information sur la marche des affaires du Groupe ou ses perspectives, qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours et, d'autre part, la date à laquelle cette information est rendue publique ;
- b) Il prévoit pour chaque administrateur l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts même potentiel et de s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante ;
- c) Il donne la possibilité, si nécessaire, à chaque administrateur de rencontrer les dirigeants et les Commissaires aux Comptes de la Société en dehors de la présence des dirigeants Mandataires Sociaux ;
- d) Chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'au moins 2.000 actions de la Société Foncière Sépric.
- e) Une évaluation formalisée des travaux du Conseil sera réalisée tous les 3 ans.

Lors du Conseil d'Administration du 28 avril 2009, le Conseil d'Administration a renouvelé le mandat des directeurs généraux délégués, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos en 2011, de :

- Monsieur Francis Ferrand qui sera en charge des fonctions de Direction Commerciale et Développement.
- Monsieur Laurent Detrie qui sera en charge des fonctions de Direction Financière et relations avec les actionnaires et les organismes liés à la Bourse.

4. PRINCIPAUX POINTS ABORDES LORS DES CONSEILS

- Lors du Conseil d'Administration du 6 Juillet 2010, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - I - Opportunité d'acquisition d'un bâtiment en Suisse à ETOY.
 - II - Moyen de renforcement des fonds propres et politique d'arbitrage.
 - III - Evaluation Cushman & Wakefield au 30/06/2010.
 - IV- Investissements envisagés
 - a- Point sur les acquisitions en cours,
 - b- Projet d'acquisition Bâtiment E – LE VIGEN,
 - c- Projet d'acquisition pour 1 € de parkings à Valence (Convention réglementée),
 - d- Pouvoirs à donner au Président Directeur général et au Directeur général délégué.
 - VI - Questions diverses
 - a- Point sur l'opération CASA à VALENCE,
 - b- Politique d'emprunt et de couverture de taux

- Lors du Conseil d'Administration du 11 octobre 2010, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Arrêté des comptes de l'exercice clos le 30/06/2010;
 - Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 30/06/2010 ;
 - Préparation des documents et convocation de l'assemblée générale annuelle ordinaire sur les comptes dudit exercice ;
 - Trésorerie, fonds propres ;
 - Composition du capital de la Société SEPRIC INVESTISSEMENTS (Suisse) ;
 - Politique de couverture de taux ;
 - Questions diverses.
- Lors du Conseil d'Administration du 16 Novembre 2010, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 1. Approbation du procès-verbal de la dernière séance du conseil d'administration du 11 octobre 2010 ;
 2. Approbation des conditions de la vente envisagée entre Foncière Sépric et la SCPI BUROBOUTIC portant sur les bâtiments 2, 4, 7 et 9 de Frouard ;
 3. Accord de fixation des honoraires de Pentagone Holding pour l'ensemble des missions aboutissant à la réalisation des ventes ;
 4. Pouvoir à donner au Président et au Directeur General Délégué pour la réalisation des points ci-dessus.
- Lors du Conseil d'Administration du 23 Février 2011, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - I - Rapport financier intermédiaire au 31 décembre 2010 et revue du rapport d'évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD
 - II - Investissements envisagés
 - a- Projet d'acquisition MAXI ZOO/ KOODZA – FROUARD,
 - b- Projet d'acquisition FROUARD,
 - c- Projet d'acquisition LE VIGEN,
 - d- Pouvoirs à donner au Président Directeur général.
 - III - Questions diverses

Le taux de participation des administrateurs aux Conseils d'Administration est de 97%.

IV.2. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

La Société Foncière Sépric, ayant été cotée pour la première fois le 23 décembre 2008, continue de mettre en place des procédures de contrôle interne afin notamment de contrôler de manière permanente et périodique l'activité de la Société, ainsi que de suivre les principaux risques identifiés.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne. Ces risques sont présentés au paragraphe 3-5 du Rapport de gestion.

1. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE LIEES A LA PROTECTION DES ACTIFS

Le Groupe souscrit systématiquement une police propriétaire non occupant pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. La quasi intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE LIEES A LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS

La gestion locative courante est confiée à la SAS Sépric Management qui est titulaire de carte professionnelle relevant de la loi Hoguet et est à ce titre régulièrement auditée. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit directement entre le gestionnaire et un des Directeurs Généraux ou Directeurs Généraux Délégués, soit pour les questions plus importantes par le Conseil d'Administration.

La commercialisation des actifs est réalisée par des prestataires extérieurs de renom ou par la SAS Sépric Management. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec les Directeurs généraux ou Directeurs généraux Délégués et, le cas échéant, par le Conseil d'Administration.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

3. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE LIEES AUX RISQUES FINANCIERS

La Société revoit régulièrement son exposition aux risques de liquidité et de taux.

Ce point figurera au moins une fois par an à l'ordre du jour du Conseil d'Administration.

Le recours à des instruments financiers de couverture devra être préalablement approuvé par le Conseil d'Administration.

Un outil de suivi de l'endettement du groupe a été mis en place sur l'exercice 2009. Il reprend l'ensemble des emprunts et des crédits-baux de la Société, et calcule pour chacun d'eux les échéances contractuelles qui sont rapprochées des sommes facturées par les établissements financiers. Il consolide l'ensemble de ces échéanciers et permet donc d'avoir une vision en temps réel du risque de liquidité et de taux de la Société.

4. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE LIEES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, dans la majorité des cas sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société Foncière Sépric quant à leur validité.

En ce qui concerne les baux la société Foncière Sépric profite de l'expertise du Groupe Sépric en matière de baux commerciaux.

L'état de la conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifié par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

IV.3. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIERE ET COMPTABLE

L'élaboration de la comptabilité et des informations financières de chacune des sociétés du groupe est confiée à la SAS Pentagone Holding dans le cadre d'un contrat de délégation de gestion.

La comptabilité de l'ensemble des sociétés apportées a été intégralement reprise au 1^{er} janvier 2009 par la SAS Pentagone Holding.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle par la Direction qui analyse les écarts de résultats par rapport aux données communiquées par la SAS Sépric Management et aux prévisions de clôture.

Un système de reporting comptable et de gestion des sociétés du groupe a été mis en place et s'est accompagné d'une refonte du plan de compte de l'ensemble des sociétés du groupe. Ce reporting est une composante essentielle dans le dispositif de contrôle et d'information financière.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par le département juridique de la SAS Pentagone Holding.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis présentée et expliquée au niveau de la Direction Générale puis au niveau du Conseil d'Administration.

IV.4. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social.

Le règlement intérieur présenté ci-dessus a néanmoins prévu que la décision du Conseil serait requise pour :

- Modifier les orientations stratégiques de la Société ;
- Les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et en tout état de cause les acquisitions et cessions de participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 200.000 euros ainsi que toute opération impliquant une partie liée ;
- Les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.
- Le choix de la composition du comité exécutif du Groupe.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

IV.5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les conditions de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont décrites aux articles 21 et 22 des statuts de la SA Foncière Sépric.

IV.6. REMUNERATION ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération ou avantage n'a été accordé en 2010-2011 aux Mandataires Sociaux.

**Le Président du Conseil d'Administration
Monsieur Philippe Vergely**



CHAPITRE V - Rapports des Commissaires aux comptes au 30 juin 2011

V.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2011 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIERE SEPRIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- la note 6.4 « Immeubles de placement » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans la note 8 « Immeuble de placement » de l'annexe et à vérifier leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 12 octobre 2011

Les Commissaires aux comptes

FIDEAC Jean Marié

Jean-Maurice El Nouchi

MAZARS

MAZARS Jean-Maurice El Nouchi

Jean-Maurice El Nouchi



V.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 30 JUIN 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2011 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE SEPRIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les notes 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4 exposent les modalités d'évaluation des actifs incorporels, corporels et financiers.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans lesdites notes de l'annexe et à vérifier leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
 - la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés sur les diverses informations relatives aux prises de participations et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 12 octobre 2011

Les commissaires aux comptes

FIDEAC

Jean Marié

MAZARS

Jean-Maurice El Nouchi



V.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE FONCIERE SEPRIC

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE SEPRIC et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 juin 2011.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Courbevoie, le 12 octobre 2011

Les commissaires aux comptes

FIDEAC

Jean Marié

MAZARS

Jean-Maurice El Nouchi

கார்த்தை

V.4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 235-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 235-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de délégation de gestion avec la société PENTAGONE HOLDING

La société Pentagone Holding et la société FONCIERE SEPRIC ont conclu le 16 octobre 2008 une convention de délégation de gestion regroupant les missions administratives comptables et financières. La charge de l'exercice constatée à ce titre s'est élevée à 443 232,90€.

Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale du 1^{er} décembre 2010, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 12 octobre 2010.

Autorisation d'acquisition d'un bâtiment sis à Le Vigen auprès de la SNC SEPRIC REALISATIONS

Conformément à ses engagements, la SNC SEPRIC REALISATIONS propose un bâtiment sis à Le Vigen à la FONCIERE SEPRIC à un prix d'achat hors frais de 5 180 000€.

Cette acquisition via crédit bail a eu lieu le 7 juillet 2010.

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY, Président Directeur Général,
Monsieur Bernard ROBBE, administrateur
Monsieur Francis FERRAND, administrateur

Conseil d'Administration de FONCIERE SEPRIC du 23 février 2010

Autorisation d'acquisition d'un bâtiment sis à Frouard auprès de la SNC SEPRIC PROMOTION

Conformément à ses engagements, la SNC SEPRIC PROMOTION propose un bâtiment sis à Frouard à la FONCIERE SEPRIC à un prix d'achat hors frais de 2.280.000€. Un bail a été conclu avec KIABI.

Cette acquisition via crédit bail a eu lieu le 21 juillet 2010.

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY, Président Directeur Général,
Monsieur Bernard ROBBE, administrateur
Monsieur Francis FERRAND, administrateur

Conseil d'Administration de FONCIERE SEPRIC du 23 février 2010

Fait à Paris et Courbevoie, le 12 octobre 2011

Les commissaires aux comptes

FIDEAC Jean Marié

Jean-Maurice El Nouchi

MAZARS Jean-Maurice

Jean-Maurice El Nouchi

କବିତା

CHAPITRE VI - Ordre du Jour et projet de résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 novembre 2011

VI.1. ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30/06/2011,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30/06/2011,
- Affectation du résultat,
- Option proposée aux actionnaires en vue d'un paiement du dividende en numéraire ou en actions,
- Approbation des conventions relevant de l'article L225-38 et suivants du Code de Commerce,
- Remplacement du commissaire aux comptes titulaire et du commissaire aux comptes suppléant,
- Autorisation à donner au conseil d'administration d'opérer sur les titres de la Société,
- Pouvoirs pour les formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription,
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la précédente résolution dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce,
- Autorisation au conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société,
- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers,
- Pouvoirs.

VI.2. PROJET DE RESOLUTIONS

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30/06/2011)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 30/06/2011 tels qu'ils ont été présentés par le conseil d'administration, lesquels font apparaître un bénéfice de 5.430.433 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIEME RESOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30/06/2011)

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux comptes, sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 30 Juin 2011 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport sur la gestion du groupe inclus dans le rapport de gestion.

TROISIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat)

L'assemblée générale, décide d'affecter ainsi qu'il suit le résultat de la Société, conformément à la proposition du conseil d'administration :

- Report à nouveau antérieur : 5.025.108 €
- Résultat de l'exercice : 5.430.433 €
- Solde du Report à nouveau : 10.455.541 €

Décide d'affecter par prélèvement sur le solde du compte « Report à nouveau » :

- 271.522 € au compte « Réserves légales », qui s'élève désormais à la somme de 729.879€,
- 2.585.046,80 € en distribution de dividendes, soit 0,35 euros par action par prélèvement sur le solde du compte.

Le solde du compte « report à nouveau » s'élève donc désormais à la somme de 7.598.972,20 €,

Nous vous rappelons que, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les dividendes, à l'exclusion de ceux visés à l'article 163 quinque C du Code Général des Impôts, distribués à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, sont éligibles à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts, sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

L'assemblée générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

	31 décembre 2008	30 juin 2009	30 juin 2010
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.	0,25 € ⁽¹⁾	0,13 € ⁽¹⁾	0,30 € ⁽¹⁾
Dividende brut	0,25 € ⁽¹⁾	0,13 € ⁽¹⁾	0,30 € ⁽¹⁾
Montant global	1.805.196,25 €	938.702,05 €	2.166.235,50 €

(1) Sur la base de 7.220.785 actions

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social dans un délai de 45 jours de la présente assemblée.

Par ailleurs, l'assemblée générale constate qu'aucune dépense non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au sens de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été constatée au cours de l'exercice.

QUATRIEME RESOLUTION

(Option proposée aux actionnaires en vue d'un paiement du dividende en numéraire ou en actions).

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion, décide de proposer à chaque actionnaire, dans le respect des dispositions des articles L 232-18 et suivants du Code de commerce et de la l'article 25 des statuts, une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende voté aux termes de la troisième résolution.

L'option portera sur la totalité du dividende mis en distribution, étant précisé que chaque actionnaire pourra, à son choix, soit exercer son option pour le paiement du dividende en actions ou pour le paiement du dividende en numéraire pour la totalité des droits à dividende lui revenant, soit exercer son option pour le paiement du dividende en actions pour la moitié des droits à dividende lui revenant, l'autre moitié étant payé en numéraire.

Conformément aux dispositions de l'article L.232-19 du Code de commerce, le prix d'émission des actions nouvelles est fixé à 90% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la présente assemblée, diminuée du montant net du dividende. Le Président Directeur Général aura la faculté d'arrondir au centime d'euro immédiatement supérieur, le prix ainsi déterminé. En aucun cas toutefois, le prix d'émission ne pourra être inférieur à la valeur nominale.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions, disposeront d'un délai compris entre le 2 décembre 2011 et le 16 décembre 2011 inclus pour en faire la demande auprès de CMCIC Securities. Au-delà de cette date, le paiement sera payé uniquement en numéraire.

Si le montant du dividende auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra obtenir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une souste en espèces.

Les actions ainsi remises en paiement du dividende seront créées avec jouissance du 1^{er} juillet 2011 et entièrement assimilées aux actions anciennes.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président Directeur Général, avec faculté de délégation, à l'effet de constater le prix d'émission des actions, d'effectuer toutes opérations consécutives à l'exercice des options, constater l'augmentation de capital qui en résultera et modifier en conséquence les statuts de la société.

L'assemblée décide d'affecter au compte Report à nouveau le montant du dividende revenant aux actions auto-détenues par la société.

CINQUIEME RESOLUTION

(*Approbation des conventions relevant de l'article L225-38 et suivants du Code de Commerce*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

SIXIEME RESOLUTION

(*Autorisation à donner au conseil d'administration pour le rachat et la vente, par la société de ses propres actions, dans les conditions légales*)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, autorise le conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du code de commerce et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003, à faire acheter par la Société ses propres actions.

Cette autorisation est donnée pour permettre si besoin est :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF,
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres,
- l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la Huitième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jour.

Les opérations d'acquisition, de cession ou de transfert ci-dessus décrites pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les actions de la Société, sous réserve que cette offre soit réglée intégralement en numéraire et sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'assemblée générale fixe le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente résolution à 10% du capital social, ajusté des opérations postérieures à la présente assemblée affectant le capital, étant précisé (i) que dans le cadre de l'utilisation de la présente autorisation, le nombre d'actions auto détenues devra être pris en considération afin que la Société reste en permanence dans la limite d'un nombre d'actions auto détenues au maximum égal à 10% du capital social et (ii) que le nombre d'actions auto détenues pour être remises en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne peut excéder 5% du capital.

L'assemblée générale décide que le montant total consacré à ces acquisitions ne pourra pas dépasser 15 millions d'euros et décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder 13,40 euros par action.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce que sera ce nombre après l'opération.

L'assemblée générale confère au conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Le conseil d'administration informera les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée. Elle annule et remplace toute autorisation antérieurement ayant le même objet.

SEPTIEME RESOLUTION

(Mandats des Commissaires aux comptes)

L'assemblée générale prend acte que le représentant de la société FIDEAC, commissaire aux comptes titulaire, Monsieur Jean-Marc TIBALDI est remplacé par Monsieur Jean MARIE, pour la durée restant à courir du mandat de la société FIDEAC, soit jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015.

L'assemblée générale décide de nommer, SOFIDEM, 146 Bd Hausmann, à PARIS (75008), en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de la société BILAN et Conseil, démissionnaire, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

L'assemblée générale reconnaît avoir eu connaissance du fait que les Commissaires aux comptes ne sont intervenus dans aucune opération d'apport ou de fusion intéressant la Société ou les sociétés contrôlées au cours des deux derniers exercices.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

HUITIEME RESOLUTION

(Autorisation de réduction du capital par annulation d'actions propres détenues par la Société)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

1. autorise le conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tout ou partie des actions de la Société que celle-ci détient ou détiendrait dans le cadre de l'article L. 225-209 susvisé et à réduire corrélativement le capital social du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10% du capital par périodes de 24 mois.
2. autorise le conseil d'administration à imputer la différence entre le prix de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles ;
3. donne au conseil d'administration, avec faculté de subdéléguer dans les conditions légales, tous pouvoirs pour fixer les conditions et modalités, réaliser et constater la ou les réduction(s) de capital consécutive(s) aux opérations d'annulation autorisées par la présente résolution, passer les écritures comptables correspondantes, procéder à la modification corrélatrice des statuts, et d'une façon générale, pour accomplir toutes formalités nécessaires.

La présente autorisation est consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée. Elle annule et remplace toute autorisation donnée antérieurement ayant le même objet.

NEUVIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136 et suivants et L. 228-92 :

- 1/ délègue au conseil d'administration sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, à l'émission en France ou à l'étranger en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sous les formes et conditions que le conseil d'administration jugera convenables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- 2/ fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la présente assemblée, la durée de validité de la présente délégation ;
- 3/ décide qu'en cas d'usage par le conseil d'administration de la présente délégation de compétence :
 - le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en conséquence de l'émission d'actions ou de valeurs mobilières visées au 1/ ci-dessus est fixé à trente millions (30.000.000) d'euros, étant précisé :
 - qu'en cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente délégation de compétence, le montant nominal total (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital après l'opération et ce qu'était ce nombre avant l'opération ;
 - au plafond ci-dessus s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, conformément à l'article L. 228-99 du Code de commerce ;
 - en cas d'offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, l'émission sera limitée par an à 20% du capital social au jour de la décision de mise en œuvre de la présente délégation.
- 4/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en application de la présente résolution, en laissant toutefois au conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription ;

- 5/ décide que le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, compte tenu en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'émission ;
- 6/ donne tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de délégation au directeur général, ou en accord avec ce dernier, à un directeur général délégué, pour mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi, la présente délégation, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- 7/ prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société emportera au profit des porteurs des titres émis renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six mois à compter de ce jour. Elle annule et remplace toute autorisation antérieurement ayant le même objet.

DIXIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la précédente résolution dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes décide que dans le cadre des émissions qui seraient décidées en application des délégations conférées au conseil d'administration en vertu de la précédente résolution, le nombre de titres à émettre prévu dans l'émission initiale pourra, en cas de demandes excédentaires, être augmenté dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de quinze (15)% du montant de l'émission initiale selon les conditions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du code de commerce.

La présente autorisation annule et remplace toute autorisation antérieurement donnée ayant le même objet.

ONZIEME RESOLUTION

(Autorisation au conseil d'administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

- autorise le conseil d'administration, en application des articles L. 225-177 à L. 225-179 du Code de commerce, à consentir en une ou plusieurs fois, dans des proportions et aux époques qu'il appréciera, au bénéfice de membres du personnel salarié et/ou des mandataires sociaux de la Société des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société ;
- fixe à trente-huit (38) mois à compter de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation ;
- décide que le nombre total des options consenties au(x) bénéficiaire(s) ne pourra donner droit au(x) titulaire(s) des options de souscrire ou acquérir un nombre d'actions supérieur à cinq (5)% du volume total des actions composant le capital de la Société avant conversion ; il ne pourra être consenti d'options aux salariés et mandataires sociaux possédant individuellement une part de capital supérieure au maximum prévue par la Loi ;
- constate que la présente autorisation emporte au profit des bénéficiaires des options de souscription renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises au fur et à mesure de la levée des options de souscription ;
- décide que le prix d'achat ou de souscription des actions sera fixé par le conseil d'administration au jour où l'option est consentie et ne pourra en aucun cas être inférieur à quatre vingt quinze (95)% de la moyenne des vingt (20) derniers cours de bourse de l'action de la Société ;

- constate que le prix d'achat ou de souscription des actions ne pourra être modifié après attribution des options, conformément à l'article L. 225-181 du code de commerce. Néanmoins, si la Société procérait à l'une des opérations visées à l'article L. 225-181 du code de commerce, celle-ci devrait prendre toutes mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires des options, dans les conditions de l'article L. 228-99 du code de commerce ;
- décide que les options consenties par le conseil d'administration en vertu de la présente autorisation ne pourront être exercées avant expiration d'un délai de deux (2) années à compter de leur date d'attribution ; les options devront être exercées dans le délai fixé par le conseil d'administration de la Société qui ne pourra excéder cinq (5) années à compter de la date de leur attribution ;
- confère au conseil d'administration tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation à son Président, pour mettre en œuvre la présente autorisation, à l'effet notamment de :
 - veiller à ce que le nombre total d'options consenties en circulation et non encore levées, ne soit pas supérieur à cinq (5)% du volume total des actions composant le capital de la Société ;
 - arrêter les modalités du plan d'option de souscription ou d'achat d'actions et fixer les conditions d'attribution et de levée des options ;
 - déterminer les périodes d'exercice des options, dans les limites fixées par la présente résolution ;
 - suspendre le cas échéant l'exercice des options pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
 - constater la réalisation des augmentations du capital social résultant de la levée desdites options, et modifier corrélativement les statuts, accomplir tous actes et formalités, et plus généralement faire le nécessaire.

La présente autorisation annule et remplace toute autorisation antérieurement donnée ayant le même objet.

DOUZIEME RESOLUTION

(Délégation de compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers)

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code de commerce :

- 1/ décide, en cas d'augmentation du capital social immédiate ou différée par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social, décidée par le conseil d'administration en vertu des délégations de compétence données sous les neuvième et dixième résolutions de la présente assemblée, de déléguer compétence au conseil d'administration pour augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, d'un montant maximal de un (1)% du nombre d'actions composant le capital social au moment de l'utilisation de l'autorisation par le conseil d'administration, par l'émission d'actions ordinaires réservée aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ;
- 2/ fixe à vingt-six mois à compter de la présente assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- 3/ décide que les bénéficiaires de la ou des augmentations de capital visées par la présente résolution, seront, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise, les adhérents à un plan d'épargne d'entreprise établi par la Société et les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues par les textes en vigueur, et qui rempliront, en outre, les conditions éventuellement fixées par le conseil d'administration ;
- 4/ décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit desdits bénéficiaires ;
- 5/ décide que le prix des actions à émettre sera fixé par le conseil d'administration le jour de la mise en œuvre de la ou desdites augmentations de capital et qu'il ne pourra être ni supérieur à la moyenne des cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de vingt (20)% à cette moyenne ;
- 6/ délègue au conseil d'administration, en cas d'utilisation par le conseil d'administration des délégations de compétence, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente décision et à cet effet :
 - fixer d'éventuelles conditions d'ancienneté exigées pour participer à l'opération et, le cas échéant, le nombre maximal d'actions pouvant être souscrites par salarié,
 - fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre,

- fixer, dans les limites légales, le prix d'émission des actions nouvelles,
- fixer la durée de la période de souscription, la date à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et, plus généralement, l'ensemble des modalités de l'émission ;
- constater la réalisation de l'augmentation du capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
- procéder aux formalités consécutives et apporter aux statuts les modifications corrélatives ;
- imputer les frais de l'augmentation de capital sur le montant des primes afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital ;

et, d'une façon générale, prendre toutes mesures pour la réalisation de l'augmentation de capital, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

TREIZIEME RESOLUTION

(*Pouvoir pour effectuer les formalités découlant des décisions de l'assemblée*)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au président du conseil d'administration et au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.



Responsable du contrôle des comptes

Commissaires aux Comptes titulaire

• Fideac
146 Bd Hausmann
75008 PARIS

représenté par Mr J.M. Tibaldi
Mandat expirant lors de l'assemblée statuant sur les comptes 2015

• Mazars
Immeuble Exaltis,
61 Rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex
représenté par Mr J-M El Nouchi
Mandat expirant lors de l'assemblée statuant sur les comptes 2013

Commissaires aux Comptes suppléants

• Bilan et conseil
146 Bd Hausmann
75008 Paris

Mandat expirant lors de l'assemblée statuant sur les comptes 2016

• Monsieur Dominique Muller
Immeuble Exaltis
61 Rue Henri Regnault
92075 La Défense Cedex
Mandat expirant lors de l'assemblée statuant sur les comptes 2013

Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Mazars				Fideac			
	Exercice 2010 -2011		Exercice 2009 -2010		Exercice 2010 -2011		Exercice 2009 -2010	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit								
* Commissariat aux comptes								
. Emetteur	35 000 €	100%	35 000 €	100%	23 000 €	100%	23 000 €	100%
. Filiales intégrées globalement							3 400 €	98%
* Missions accessoires								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	35 000 €	100%	35 000 €	100%	23 000 €	100%	26 400 €	
Autres prestations le cas échéant								
* Juridique, fiscal, social								
* Technologies de l'information								
* Audit interne								
* Autres								
Sous total								
Total	35 000 €		35 000€		23 000 €		26 400 €	



Document d'information annuel

Etabli conformément aux dispositions de l'article 222-7 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Date	Objet	Support
19/04/2011	Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre de l'exercice 2010-2011	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
28/02/2011	Résultat du 1 ^{er} semestre 2010-2011	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
21/04/2011	Mise à disposition de l'information financière trimestrielle au 31/03/2011	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
02/03/2011	Mise à disposition du rapport financier semestriel au 31/12/2010	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
08/06/2011	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
04/05/2011	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
05/04/2011	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
04/03/2011	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
03/02/2011	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
05/01/2011	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
04/01/2011	Bilan annuel du contrat de liquidité	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
02/03/2011	Rapport financier semestriel au 31 décembre 2010	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
21/04/2011	Chiffre d'affaires du 3 ^{ème} trimestre de l'exercice 2010-2011	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
15/12/2010	Première opération d'arbitrage pour un montant de cession de 8,5 M Eur	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
13/12/2010	Compte rendu de l'assemblée générale ordinaire du 1 ^{er} décembre 2010	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
10/11/2010	Chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre de l'exercice 2010-2011	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
12/10/2010	Résultat annuel 2009-2010	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
07/07/2010	Acquisition majeure en Suisse : augmentation de 25% de la valeur locative du patrimoine	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
25/10/2010	Assemblée générale Ordinaire du 1 ^{er} décembre 2010-modalités de mise à disposition des documents préparatoires	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
25/10/2010	Mise à disposition du rapport financier annuel	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
07/12/2010	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire

04/11/2010	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
05/10/2010	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
08/09/2010	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
16/08/2010	Information mensuelle relative au nombre de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
16/12/2010	Information relative au contrat de liquidité de la société Foncière Sépric	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
25/10/2010	Rapport financier annuel (exercice clos au 30 juin 2010)	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
10/01/2011	Comptes annuels et consolidés définitifs de l'exercice clos le 30/06/2010	BALO – Parution N°4
15/11/2010	Avis de convocation	BALO - Parution n°137
25/10/2010	Avis préalable à l'assemblée	BALO - Parution n°128
10/01/2011	Dépôt des comptes annuels de l'exercice clos le 30/06/2010	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 661
30/12/2010	Augmentation de capital – Statuts mis à jour	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n°4294
01/12/2010	Changement de commissaire aux comptes titulaire et suppléant	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 4294
07/01/2011	Augmentation de capital	Les Petites Affiches N°5
16/11/2010	Avis de convocation à l'Assemblée	Les Petites Affiches N°228
17/12/2010	Avis de changement de commissaire aux comptes titulaire et suppléant	Les Petites Affiches N°251
10/12/2010	Publication des droits de vote à l'Assemblée	Les petites Affiches N°246





FONCIERE SEPRIC

116, rue de Silly - 92773 BOULOGNE CEDEX

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

comficontact@groupesepric.fr