



FONCIERE SEPRIC



**RAPPORT FINANCIER INTERMEDIAIRE
AU 31 DECEMBRE 2011**



SEPRIC

SOMMAIRE

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER INTERMEDIAIRE.....	2
CHAPITRE I - RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL AU 31 DECEMBRE 2011	3
I.1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE.....	3
I.2. ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES ET EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS.....	4
I.3. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL	8
I.4. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2011.....	8
I.5. PARTIES LIEES.....	8
CHAPITRE II - COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS DE LA SA FONCIERE SEPRIC AU 31 DECEMBRE 2011	9
II.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2011	9
II.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 30 JUIN 2011.....	10
II.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 30 JUIN 2011.....	10
II.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2011.....	11
II.5. ETAT DES VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	12
II.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2011 (PERIODE DU 1 ^{ER} JUILLET 2011 AU 31 DECEMBRE 2011).....	13
CHAPITRE III - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	28



Attestation du Responsable du rapport financier intermédiaire

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes présentés dans le rapport financier intermédiaire au 31 décembre 2011 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité semestriel présente un tableau fidèle des événements survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice et des principales transactions entre parties liées. »

Fait à Boulogne,
Le 22 Février 2012

Philippe Vergely
Président Directeur Général



CHAPITRE I - Rapport d'activité semestriel au 31 décembre 2011

Le conseil d'administration a arrêté les comptes semestriels au 31 décembre 2011 lors de sa réunion du 22 février 2011.

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

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

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

Au 31 décembre 2011, le portefeuille du groupe Foncière Sépric est constitué de 90 unités à usage de commerce totalisant 95.640 m² et implantés dans 16 agglomérations urbaines (15 en France et 1 en 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.fonciere-sepric.com.

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

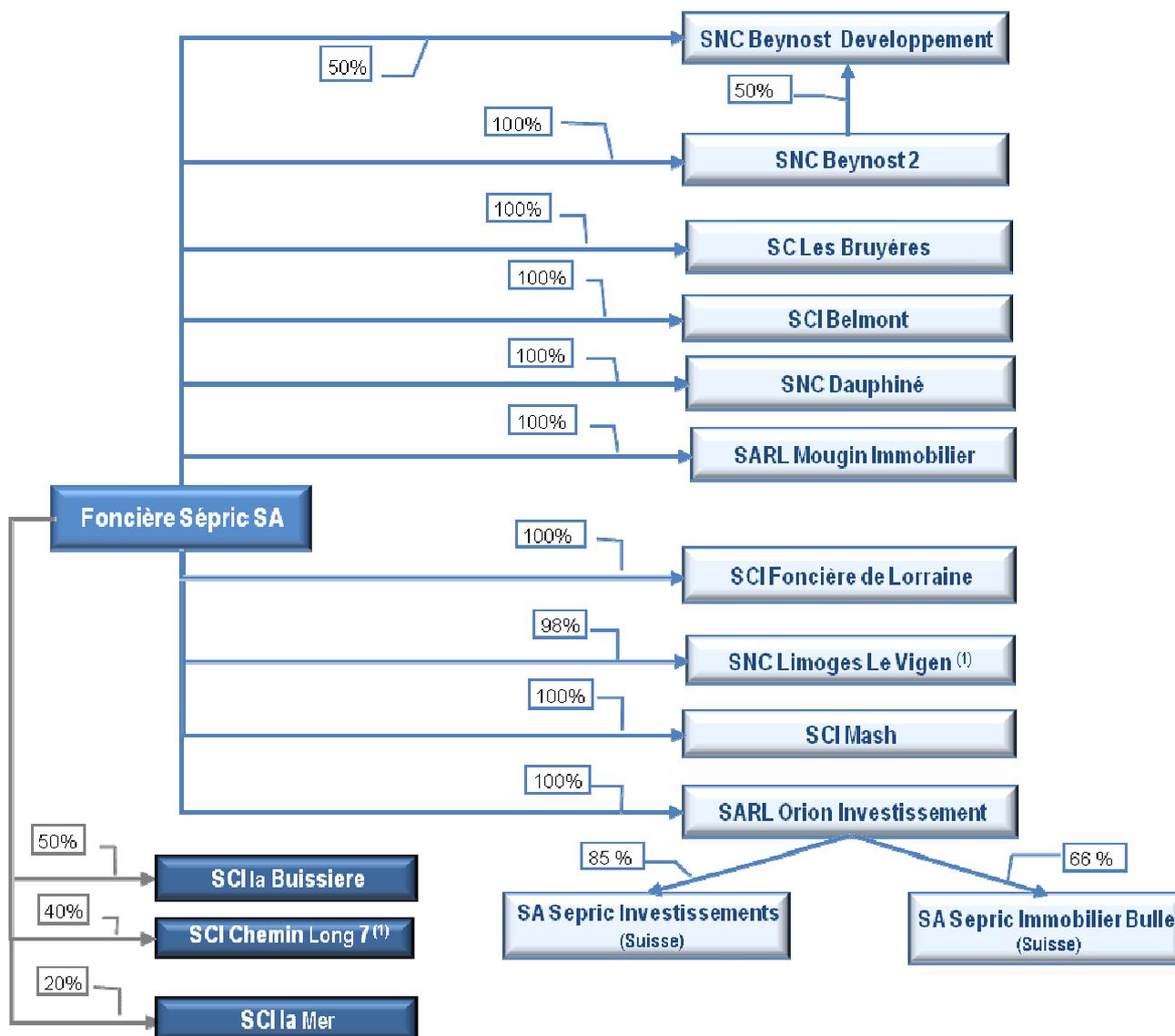
Les principaux événements intervenus au cours du semestre sont les suivants :

- ✓ Le 4 juillet 2011 : 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).
- ✓ Le 12 décembre 2011 : 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 2,444 millions € hors droits hors taxes, avec une livraison prévue début 2012.
- ✓ En octobre 2011 : 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 ouverture prévue au cours du deuxième semestre 2012, et avec une possibilité d'extension de 1.090 m² supplémentaires.
- ✓ Le 21 Décembre 2011 : Acquisition de 100% du capital de la SNC BEYNOST 2 dont le principal actif est la détention de 50% du capital de la SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT, et acquisition de 50% du capital de la SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT. La SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT est titulaire d'un contrat de crédit bail portant sur trois locaux commerciaux loués aux enseignes ORCHESTRA, MAISONS DU MONDE et C&A, et est propriétaire de deux locaux commerciaux dont un loué à NORAUTO, situés à BEYNOST (01), pour un montant de 4,879 millions d'euros d'une surface totale SHON de 5.757 m².

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

1. COMPTES CONSOLIDES

ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2011



(1) en cours de liquidation

Stés hors périmètre

2. 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	31 déc 2011 6 mois	30 juin 2011 12 mois	31 déc 10 6 mois
Revenus nets des immeubles	5 783	11 256	5 745
Résultat opérationnel courant	5 282	10 089	5 020
Résultat cession d'immeubles et d'opérations non courantes	146	1 885	1 885
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 398	10 178	6 190
Résultat opérationnel	6 825	22 152	13 095
Coût de l'endettement financier net	- 1 323	- 2 257	- 1 144
Résultat net part du groupe	5 196	19 846	11 948
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier, IS et exit tax	5 270	10 100	5 023
Impôts courants et exit tax	- 2 552	- 2 605	- 2 603
Variation du B.F.R. liée à l'activité	- 328	- 61	53
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D)	2 390	7 433	2 473
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	- 15 893	- 28 480	- 25 414
Augmentation et réduction de capital	1 060	1 106	1 106
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	- 1 587	23 254	26 793
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	- 14 914	2 257	3 914

BILAN (En milliers d'euros)	31 déc 2011 6 mois	30 juin 2011 12 mois	31 déc 10 6 mois
Immeubles de placement	183 084	168 451	160 650
Total des capitaux propres consolidés	87 459	83 839	76 020
Impôts différés et exit tax	2 882	5 485	5 485
Endettement			
Part à long terme des dettes financières	83 489	79 886	81 171
Part à court terme des dettes financières	17 920	5 040	5 002
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 4 642	- 7 066	- 8 570
Total endettement net	96 767	77 859	77 603

2.1. Comptes de résultat

Le taux d'occupation moyen est resté élevé sur le semestre à 98,2 %. L'augmentation de 0,7% des revenus entre 2010/2011 et 2011/2012 est due principalement au plein effet des acquisitions de l'exercice passé (4,6%), de l'indexation (0,9%) et des produits divers qui ont plus que compensé la diminution des revenus liée aux cessions réalisées l'an dernier (-5,3%).

Le résultat opérationnel courant représente 91,3% des revenus contre 87,4% sur le premier semestre 2011/2010. Les charges d'exploitation comprennent les frais récurrents de fonctionnement de Foncière Sépric pour 7%, le solde, soit 1,8% représente les frais non récurrents liés aux opérations de cessions/acquisitions/refinancements du semestre.

La juste valeur des immeubles de placement (hors droits) ressort à 183,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 168,5 millions d'euros 6 mois 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 6,91% (7,19% pour la France) contre 6,98% au 30 juin 2011 et 7,22% au 31 décembre 2010 (respectivement 7,31% et 7,67% pour la France).

La juste valeur des immeubles ne tient pas compte de l'opération de Bulle en Suisse en cours de construction qui est classée en immobilisations en cours au 31 décembre 2011 pour 10,8 millions d'euros. Cette opération, qui devrait s'achever d'ici la fin de l'exercice, représentera un investissement total de l'ordre de 40 millions d'euros. Elle est pour l'instant financée par un crédit court terme de 11,1 millions d'euros qui, une fois la construction achevée, sera consolidé en un crédit sur 10 ans de 45 millions de CHF.

Le coût de l'endettement financier net a augmenté de 15,7% et provient essentiellement de l'augmentation des taux et de l'endettement net de la Société.

Le passage au régime SIIC permet de ne plus avoir à payer d'impôts sur le résultat lié au patrimoine en France de la Foncière Sépric. Il ne reste plus qu'une échéance importante à payer d'exit tax pour la mi-décembre 2012.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le résultat net s'établit donc à 5,2 millions d'euros sur le premier semestre de l'exercice 2011/2012 contre 12 millions d'euros sur le premier semestre 2010/2011 qui comprenait plus de 8 millions d'euros de variation positive de juste valeur et de résultat de cession.

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement et impôts est progression de 5% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 5,3 millions d'euros.

2.2. Endettement

Sans tenir compte de l'opération de Bulle en Suisse (cf. ci-dessus), l'endettement net de la Société est de 85,7 millions d'euros au 31 décembre 2011, représente 47 % de la juste valeur des immeubles de placement, et se compose à 53 % d'endettement à taux fixe.

Sans prendre en compte les filiales suisses de Foncière Sépric qui bénéficient de financements sans recours, l'endettement net ressort à 54 millions d'euros et le ratio « loan-to-value » à 36%.

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

2.3. Calcul de l'Actif Net Réévalué par Action

Le calcul de l'ANR par action au 31 décembre 2011 dans la situation actuelle est présenté ci-dessous :

Calcul de l'Actif Net par Action * En k€	30 juin 2011	31 déc 2011
Nombre d'actions	7 379 610	7 525 637
Capitaux propres part du groupe	83 839	87 459
ANR HD par action (€)	11,36	11,62
ANR Droits Compris	91 567	96 088
ANR DC par action (€)	12,41	12,77

(*) Chiffres hors effet des 176 650 options de souscription d'actions émises en 2010. Après prise en compte de ces options, l'ANR HD/action et l'ANR DC/action seraient respectivement de 11,49€ et 12,61€ contre 11,24€ et 12,26 € au 30 juin 2011.

3. 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 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 Foncière Sépric ou le cours de ses actions.

Les principaux risques identifiés sont mentionnés dans le rapport financier annuel de l'exercice clos le 30 juin 2011, au chapitre II.5 du rapport de gestion, auxquels les mises à jour ci-dessous ont été apportées :

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

Au 31 décembre 2011, un bâtiment est vacant et un locataire représentant 0,50% de ses revenus a signifié à la société son intention de ne pas renouveler son bail à compter de juin 2012.

3.2. Risque de contrepartie

Au 31 décembre 2011, quatre locataires représentant 2,5 % des loyers avaient fait état de difficultés de paiement (les sociétés preneuses ayant été placées en procédure de sauvegarde).

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

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

En milliers d'euros	Loyers au 1 ^{er} janvier 2012
Revenus locatifs bruts annuels	12 646
Taux de capitalisation (valeurs hors droits)	6,91%
Juste Valeur des immeubles de placement	183 080

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 31 millions d'euros.

Une augmentation d'un point de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 23 millions d'euros.

3.4. Risque de liquidité

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

(En milliers d'euros)	31 déc 2011	Part à moins d'un an
Emprunts à taux variable	7 638	698
Emprunts taux fixe	34 401	1 054
Dettes crédit-bail taux variable	40 399	2 969
Dettes crédit-bail taux fixe	6 261	490
Concours bancaires	12 643	12 643
Intérêts courus	66	66
Dettes financières	101 409	17 920
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-4 642	-4 642
Endettement financier net	96 767	13 278

Comme indiqué au 2.1., Foncière Sepric a obtenu un accord pour refinancer la totalité des concours bancaires en emprunts à long terme. Par ailleurs, un financement de 2,5 millions a été mis en place en janvier 2012.

Compte-tenu de son statut SIIC, Foncière Sepric 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 Sepric 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.

3.5. 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 480 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 et un tunnel pour un montant total de 30 millions d'euros jusqu'en 2016 pour un taux plafond de 4,5% par rapport à l'Euribor 3 mois (avec un taux minimum de 1,5% sur 10 millions pour le tunnel).

4. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Aucun instrument financier n'est actuellement utilisé par la Société en dehors de ceux cités au paragraphe 3.1 ci-dessus et décrit plus précisément dans l'annexe des comptes consolidés.

I.3. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL

Au 30 juin 2011, le capital social s'élevait à la somme de 44.315.088 € et était divisé en 7.385.848 actions de 6 € de nominal, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

A la suite de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 novembre 2011, il a été proposé aux actionnaires l'option pour une distribution des dividendes en action ou en numéraire, en conséquence, le capital social de la société a été porté le 27 décembre 2011 à la somme de 45.231.804 € divisée en 7.538.634 actions de 6 € de nominal.

I.4. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2011

Les événements intervenus depuis le 31 décembre 2011 sont présentés au chapitre II.6.21 des comptes consolidés.

I.5. PARTIES LIEES

La présentation et le détail des relations avec les parties liées sont présentés au chapitre II.6.23 des comptes consolidés.



CHAPITRE II - Comptes consolidés résumés semestriels de la SA Foncière Sépric au 31 décembre 2011

II.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 31 DECEMBRE 2011

ACTIF - En milliers d'euros	Notes	31 déc 11	30 juin 11
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles		2	4
Immobilisations corporelles			
Immobilisations en-cours	8	10 841	
Immeubles de placement	9	183 084	168 451
Actifs disponibles à la vente	10	600	600
Actifs d'impôts différés			
Autres actifs non courants			
Total actifs non courants		194 526	169 055
Actifs courants :			
Créances clients	11	459	285
Autres actifs courants	12	1 323	725
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat		197	300
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	4 642	7 066
Total actifs courants		6 539	8 376
Actifs destinés à être cédés		1	1
TOTAL ACTIF		201 150	177 432

PASSIF - En milliers d'euros	Notes	31 déc 11	30 juin 11
Capitaux propres :			
Capital		45 232	44 315
Primes		1 157	1 013
Réserves		35 934	18 667
Résultat		5 136	19 846
Total des capitaux propres part du Groupe		87 459	83 841
Intérêts minoritaires		86	-2
Total des capitaux propres consolidés	14	87 545	83 839
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	15	83 489	79 886
Dépôts de garantie		1 001	967
Provisions			
Impôts différés	16		
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente		29	3 193
Total des passifs non courants		84 519	84 046
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	15	17 920	5 040
Dettes sur immobilisations		1 735	
Autres passifs courants	17	9 432	4 507
Total des passifs courants		29 086	9 547
TOTAL PASSIF		201 150	177 432

II.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 31 DECEMBRE 2011

En milliers d'euros	Notes	31 déc 11 6 mois	30 juin 11 12 mois	31 déc 10 6 mois
Revenus locatifs		5 899	11 623	5 788
Produits et charges locatives		-76	-149	-43
Autres produits et charges sur immeubles		-40	-218	
Revenus nets des immeubles		5 783	11 256	5 745
Autres produits de l'activité				
Achats consommés				
Charges de personnel				
Charges externes		-491	-1 145	-676
Impôts et taxes		-11	-19	-10
Dotation aux amortissements et provisions		-2		-38
Autres produits et charges courantes		3	-3	-1
Résultat opérationnel courant		5 282	10 089	5 020
Charges de nature non courantes et résultat cession d'immeubles		146	1 885	1 885
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 398	10 178	6 190
Résultat opérationnel		6 825	22 152	13 095
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		133	159	47
Coût de l'endettement financier brut		-1 456	-2 416	-1 191
Coût de l'endettement financier net	15	-1 323	-2 257	-1 144
Autres produits et charges financiers	15	-305	-95	
Charge ou produit d'impôt	16	-1	-3	-2
Résultat net des activités abandonnées				
Résultat net		5 196	19 797	11 948
Part du groupe		5 136	19 846	12 069
Intérêts minoritaires		60	-50	-121
Résultat par action en euros	18	0,70	2,72	1,67
Résultat dilué par action en euros	18	0,69	2,70	1,66

II.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 31 DECEMBRE 2011

En milliers d'euros	Notes	31 déc 11	30 juin 11	31 déc 10
Résultat de la période		5 196	19 797	11 948
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente				
Réserves de conversion		-4	99	
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-4	99	
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		5 191	19 896	11 948
- Dont part du Groupe		5 132	19 949	12 069
- Dont part des intérêts minoritaires		59	-54	-121

II.4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2011

En milliers d'euros	Notes	31 déc 11 6 mois	30 juin 11 12 mois	31 déc 10 6 mois
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		5 196	19 797	11 949
Dotations nettes aux amortissements et provisions		2		
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-1 105	-10 094	-6 202
Charges calculées		-146	22	15
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues			-1 885	-1 885
Coût de l'endettement financier net		1 323	2 258	1 145
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			3	2
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		5 270	10 100	5 023
Impôts courants (B)		-2 552	-2 605	-2 603
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		- 328	-61	53
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		2 390	7 433	2 472
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-13 554	-37 080	-34 014
Cessions d'immobilisations			8 600	8 600
Acquisition d'immobilisations financières				
Diminution des immobilisations financières				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		-3 075		
Variation du B.F.R. sur achat d'immobilisations		695		
Autres flux liés aux opérations d'investissement		41		
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-15 893	-28 480	-25 414
Augmentation et réduction de capital		1 060	1 106	1 106
Achat et revente d'actions propres			-34	-8
Subvention d'investissement reçue				
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-2 582	-2 168	-2 168
Encaissements liés aux emprunts		3 662	31 897	31 310
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-2 398	-5 333	-2 629
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-1 323	-2 275	-1 129
Autres flux liés aux opérations de financement		- 6	61	311
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		-1 587	23 254	26 793
Flux nets de trésorerie des activités cédées				
Effet des variations de périmètre et de change sur la trésorerie		176	50	63
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-14 914	2 257	3 914
Trésorerie ouverture		6 913	4 655	4 655
Trésorerie clôture	19	-8 001	6 913	8 570

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 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			
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	19 680	19 846	83 841	-2	83 839
Dividendes		-2 582		-2 582	-2	-2 584
Augmentation de capital (option distribution dividende en actions)	917	143		1 060		1 060
Affectation résultat non distribué		19 846	-19 846			
Résultat consolidé 31 décembre 2011			5 136	5 136	60	5 196
Intérêt minoritaire dans nouvelle filiale consolidée et acquisition		-1		-1	28	27
Options de souscription d'actions		-3		-3	-1	-4
Ecart de conversion		7		7	2	9
Actions propres et divers						
Capitaux propres 31 décembre 2011	45 232	37 089	5 136	87 458	85	87 544

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros, avec arrondi au millier d'euros près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états.

II.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2011 (période du 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 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.

L'Assemblée Générale du 11 juin 2010 a fixé la date de clôture annuelle des comptes au 30 juin.

2. FAITS CARACTERISTIQUES

Foncière Sépric a procédé sur le semestre à plusieurs acquisitions, telles que mentionnées à l'article I.2. du rapport d'activité.

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

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2011/2012 résumés portant sur la période de 6 mois arrêtée au 31 décembre 2011 du groupe Foncière Sépric ont été préparés conformément à la norme IAS 34 «Information financière intermédiaire». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis au 30 juin 2011 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 résumés concernent la période du 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 2011. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 22 février 2012.

Les comptes semestriels consolidés résumés sont établis suivant les mêmes principes qu'au 30 juin 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 2011. 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 nouvelles normes, amendements et interprétations suivantes sont d'application obligatoire pour le Groupe au 31 décembre 2011:

- IAS 24 révisée : information relative aux parties liées,
- IAS 32 : Classement des émissions de droits,
- IFRIC 19 : Extinction des passifs financiers avec des instruments de capitaux propres,
- Amendement IFRIC 14 : Paiement d'avance d'exigences de financement minimal,
- Amélioration aux IFRS Mai 2010 :
 - Amendement IFRS 3 : Regroupement d'entreprises,

- Amendement IFRS 7 : Instruments financiers – information à fournir,
- Amendement IAS 1 : Présentation des états financiers,
- Amendement IFRIC 13 : Programme de fidélisation de la clientèle,
- Amendement IAS 34 : Information financière intermédiaire.

Ces normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les comptes semestriels du Groupe.

Les textes adoptés par l'Union Européenne avec une date d'entrée en vigueur postérieure à celle de l'exercice sont les suivants :

- Amendement IFRS 7 : Informations à fournir – Transfert d'actifs financiers.

Les textes publiés par l'IASB, non encore adoptés par l'Union Européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 Instruments financiers,
- IFRS 10 Etats financiers consolidés,
- IFRS 11 Partenariats,
- IFRS 12 Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités,
- IFRS 13 Evaluation à la juste valeur,
- IAS 27 Etats financiers individuels,
- IAS 28R Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises,
- Amendement à IFRS 1 Première application des IFRS,
- Amendement à IAS 1 Présentation des autres éléments du résultat global,
- Amendement IAS 12 Impôts différés : Recouvrement des actifs sous-jacents,
- Amendement IAS 19 Avantages du personnel,
- Amendement à IAS 32 Compensation des actifs financiers et des actifs financiers,
- IFRIC 20 Frais de découverte d'une mine à ciel ouvert.

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

4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés à l'exception de ceux mentionnés en annexe de ces comptes.

5. RECOURS A DES ESTIMATIONS

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

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

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

6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

6.1. Méthodes de consolidation

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

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

6.2. Période de consolidation

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

6.3. Opérations réciproques

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

6.4. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

Pour l'établissement des comptes les « immeubles de placement » 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 2010, 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, exerçable 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. Les instruments financiers dérivés utilisés par le groupe sont listés en annexe ci-dessous.

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'actifs et passifs et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. La Société n'a pas comptabilisé d'impôts différés pour le semestre. 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 2010, les filiales Sci Belmont, Sarl Mougin Immobilier et Sci Les Bruyères ayant opté à compter du 1^{er} octobre 2010.

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 Foncière Sepric se sont élevées 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. Secteurs opérationnels

La Société présente ses résultats en deux secteurs 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 de change

Du fait de son investissement en Suisse, la Société est exposée aux effets des fluctuations des taux de change du CHF par rapport à l'euro. Ce risque est néanmoins très limité puisque plus de 90% de l'investissement a été financé par un emprunt en CHF.

6.23.f. 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 :

	31 déc 10	30 juin 11	31 déc 11
Taux de clôture du CHF en euros en fin de période	0,799744	0,82843	0,82264
Taux moyen du CHF en euros sur la période	0,752873	0,769554	0,83551

7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère
SCI	Belmont	399 905 850	100 %
SNC	Beynost 2	424 335 008	100 %
SNC	Beynost Développement	445 384 464	50 %+ 50% par la Snc Beynost 2
SNC	Dauphiné	425 116 316	100 %
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100 %
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100 %
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98 %
SCI	Mash	424 496 123	100 %
SARL	Mougin Immobilier	017 150 277	100 %
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100 %
SA	Sepric immobilier Bulle	Droit Suisse	66% par la Sarl Orion Investissement
SA	Sepric Investissements	Droit Suisse	85% par la Sarl Orion Investissement

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

8. IMMOBILISATIONS EN COURS

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11
Valeur à la clôture	10 841	0

Elles correspondent à l'opération de Sepric Immobilier Bulle qui devrait s'achever d'ici la fin de l'exercice.

9. IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11
Valeur à l'ouverture	168 451	119 930
Travaux sur immeubles détenus en propre	100	196
Acquisitions	13 373	43 728
Cession		-6 715
Variation de change	-237	1 210
Variation de juste valeur	1 398	10 102
Valeur à la clôture	183 084	168 451

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	93 465	84 392
Juste valeur des immeubles en location-financement	89 619	84 059
Total	183 084	168 451

En milliers d'euros	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	9 890	18 860	24 058	52 808

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

En milliers d'euros	30 juin 11	Augmentation	Diminution	31 déc 11
Actifs financiers disponibles à la vente	600			600
Total	600			600

11. CREANCES CLIENTS

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11
Créances clients et comptes rattachés	613	262
Clients douteux	171	154
Total brut créances clients	630	415
Dépréciation	-171	-131
Total net créances clients	459	285

12. AUTRES ACTIFS COURANTS

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11
Créances fiscales et sociales	1 143	593
Autres créances d'exploitation	6	87
Autres charges constatées d'avance	144	15
Autres actifs courants d'exploitation	1 293	694
Intérêts d'avance sur location financement	30	30
Autres actifs courants financiers	30	30
Total autres actifs courants	1 323	725

13. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	107	64	43
Disponibilités	4 535	7 003	-2 551
Trésorerie	4 642	7 066	-2 507

14. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

14.1. Composition du capital social

En euros	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Montant du capital au 31 décembre 2011	7 538 634	6,00	45 231 804

14.2. Dividende

En euros	31 déc 11	30 juin 11
Dividende global	2 585 046,80	2 166 235,50
Dividende net par action en euros	0,35	0,30

Le dividende 2011 a été versé à 41% sous forme d'actions nouvelles.

15. DETTES FINANCIERES

15.1. Variation des dettes Financières

En milliers d'euros	30 juin 11	Augment.	Diminut.	Variation de Périmètre / change	Virements poste à poste	31 déc 11
Emprunts	37 709	3 542		-224	-740	40 287
Location-financement	42 177			2 650	-1 626	43 202
Dettes financières à long et moyen terme	79 886	3 542	0	2 426	-2 366	83 489
Emprunts	1 656	119	-764		740	1 752
Location-financement	3 183		-1 587	238	1 626	3 459
Intérêts courus emprunts	47	66	-47			66
Concours bancaires	154	12 643	-154			12 643
Intérêts courus concours bancaires						
Dettes financières à court terme	5 040	12 828	-2 552	238	2 366	17 920
Total dettes financières brutes	84 926	16 371	-2 552	2 664	0	101 409

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

L'augmentation des postes emprunts et location-financement provient respectivement du financement de l'acquisition des bâtiments de Limoges Le Vigen et de Frouard et de la reprise du CBI de la Snc Beynost Développement. L'augmentation des concours bancaires est liée principalement au financement de la construction des nouveaux bâtiments de Bulle (Suisse). Un accord a déjà été obtenu pour, une fois la construction achevée, transformer ce concours bancaire en financement sur 10 ans.

15.2. Echéances des dettes financières

L'en-cours des emprunts et crédit baux à taux fixe est rémunéré aux taux moyens respectifs de 3,2% et 5,0%.

En milliers d'euros	31 déc 11	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 11
Emprunts à taux variable	7 638	698	2 950	3 990	4 194
Emprunts taux fixe	34 401	1 054	4 310	29 037	35 171
Dettes crédit-bail taux variable	40 399	2 969	12 474	24 957	38 863
Dettes crédit-bail taux fixe	6 261	490	2 200	3 571	6 497
Concours bancaires	12 643	12 643			154
Intérêts courus	66	66			47
Dettes financières	101 409	17 920	21 933	61 555	84 926

L'endettement à taux variable est de 48 millions d'euros au 31 décembre 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 480 milliers d'euros sur les charges financières.

Le taux d'intérêt d'un emprunt à taux variable représentant un capital au 31 décembre 2011 de 559 milliers d'euros est encadré dans les fourchettes de taux minima et maxima suivants : 2.886% / 4.586%

Le taux d'intérêt moyen emprunt de l'endettement à taux fixe est de 3,54%.

Par ailleurs, la Société a souscrit trois instruments de couverture pour un montant total de 30 millions d'euros qui la protège contre toute hausse de l'Euribor 3 mois. Le détail de ces instruments et leur valorisation au 31 décembre 2011 est donné ci-dessous:

En milliers d'euros	Date de maturité	Montant encours	Valorisation au 31 déc 11
Cap de taux à 4,5%	4 avril 2016	10 000	26
Cap de taux à 4,5%	5 juillet 2016	10 000	36
Tunnel de taux à 1,5% - 4,5%	5 août 2016	10 000	-189

15.3. Echéances des redevances de location-financement

En milliers d'euros	Engagement crédit-bail au 31 déc 11	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Échéances crédit-bail	60 166	4 939	20 169	35 059	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	31 déc 11	30 juin 11	Variation
Dette financière brute	101 409	84 926	16 483
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-4 642	-7 066	2 507
Endettement financier net	96 767	77 860	18 990

16. DETTE D'IMPOT

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11	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	279	2 882	-2 603
Exit tax comprise dans les autres passifs courants	2 603	2 603	0
Total exit tax à payer	2 882	5 485	-2 603

Les trois 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, 2010 et 2011, le paiement du solde devant être effectué le 15 décembre 2012. Les autres filiales ayant opté pour le régime SIIC postérieurement seront redevables de l'exit tax jusqu'au 15 décembre 2013.

17. AUTRES PASSIFS COURANTS

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	801	155
Instruments financiers dérivés	189	
Dettes fiscales	2 739	2974
Dettes sociales		
Autres dettes courantes	5 269	1250
Produits constatés d'avance	434	129
Total autres passifs courants	9 432	4508

Les autres dettes courantes comprennent notamment les acomptes reçus des locataires sur les loyers et charges locatives ainsi que le solde du prix à payer pour l'acquisition de la Snc Beynost Développement.

18. RESULTAT PAR ACTION

Calcul du résultat par action	31 déc 11	30 juin 11	31 déc 10
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	5 135	19 846	12 069
Nombre d'actions en capital	7 394 010	7 303 995	7 221 689
Actions propres (pondérées)	-6 369	-4 032	-2 359
Nombre d'actions retenues	7 387 641	7 299 963	7 219 331
Résultat par action (en euros)	0,70	2,72	1,67

Calcul du résultat dilué par action au 31 déc 11	Résultat	Nombre moyen d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en euros
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	5 135	7 394 010	7 394 010	0,69
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues		-6 369	7 387 641	0,70
Actions dilutives au titre de l'exercice des stocks options		40 609	7 428 251	0,69

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

En milliers d'euros	31 déc 11	30 juin 11
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4 642	7 066
Concours bancaires et intérêts courus	-12 643	-154
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	-8 001	6 912

20. PRESENTATION DE L'INFORMATION SECTORIELLE

En milliers d'euros	31 déc 11			30 juin 11			31 déc 10		
	France	Suisse	Total	France	Suisse	Total	France	Suisse	Total
Revenus nets des immeubles	4 367	1 416	5 783	9 840	1 416	11 256	5 107	638	5 745
Résultat opérationnel courant	3 916	1 366	5 282	8 723	1 366	10 089	4 415	605	5 020
Résultat opérationnel Immeubles de placement (hors opération Bulle)	6 453	372	6 825	21 780	372	22 152	13 667	-572	13 095
Dettes financières (hors opération Bulle)	149 372	33 712	183 084	134 510	33 941	168 451	128 100	32 550	160 650
	58 937	31 384	90 321	52 907	32 019	84 926	54 863	31 310	86 173

L'opération de Sepric Immobilier Bulle représente au 31 décembre 2011 des immobilisations en-cours et un endettement pour 11 millions d'euros.

21. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Depuis le 31 décembre 2011, Foncière Sépric a mis en place un financement de 2,5 millions sur 7 ans dans le cadre de l'acquisition des parts des Snc Beynost Développement et Beynost 2, et a décidé la mise en dissolution par confusion de patrimoine de la Snc Beynost 2 en date du 09/01/2012.

22. ENGAGEMENTS HORS BILAN

22.1. Engagements donnés dans le cadre de financements

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

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

Foncière Sépric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales à l'exception des parts de Foncière de Lorraine qui ont fait l'objet d'un nantissement.

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

22.2. Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition d'Etoy en Suisse en juillet 2011

Dans le cadre de l'acquisition d'Etoy, Sepric Investissements s'est engagée à verser 1 million de CHF complémentaire au vendeur en cas d'augmentation de loyer liée à la mise en œuvre de la clause d'intéressement au CA du locataire.

22.3. Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition de Bulle en Suisse en Octobre 2011

Dans le cadre de l'opération de Bulle, Sepric Immobilier Bulle s'est engagée à verser un montant de 29 millions d'euros complémentaire pour mener à bien la construction des bâtiments qui devraient être achevés avant la fin de l'exercice.

23. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

23.1. Relations avec la SAS Sepric Management

Personnes indirectement concernées : Mrs Vergely et Robbe

Certaines sociétés du groupe ont conclu des contrats de gestion immobilière et locative qui ont donné lieu au versement d'honoraires de 193,8 milliers d'euros sur le premier semestre de l'exercice et 418,5 milliers d'euros sur 2010/2011. Ces honoraires représentent environ 4% des loyers et charges et sont refacturés aux locataires.

23.2. Relations avec la SAS Pentagone Holding

Personnes indirectement concernées : Mr et Mme Vergely

Pentagone Holding a facturé à Foncière Sépric et à ses filiales au titre de prestations rendues en matière de gestion administrative, financière et juridique pour un montant de 230,1 milliers d'euros sur le premier semestre de l'exercice et de 604 milliers d'euros sur 2010/2011.

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

23.3. Relations avec la SNC Sepric Réalisations

Personnes indirectement concernées : Mr, Mme Vergely et Mr Robbe

Foncière Sépric a acquis des bâtiments auprès de Sepric Réalisations pour un montant de 2,44 millions d'euros sur le premier semestre de l'exercice et de 7,39 millions d'euros via des crédits-baux sur 2010/2011.

23.4. Relations avec la SA Sepric International

Personnes indirectement concernées : Mr, Mme Vergely et Mr Robbe

Foncière Sépric a acquis des bâtiments auprès de Sepric International pour un montant de 48,1 millions de CHF sur le premier semestre de l'exercice et de 40,7 millions de CHF sur 2010/2011.



CHAPITRE III - Rapports des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FONCIERE SEPRIC, relatifs à la période du 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

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

2. Vérification spécifique

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

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 23 février 2012

Les Commissaires aux comptes

FIDEAC

Jean Marié

MAZARS

Jean-Maurice El Nouchi





FONCIERE SEPRIC

116, rue de Silly - 92773 BOULOGNE CEDEX

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

comfcontact@groupesepric.fr