FONCIERE SEPRIC

RAPPORT FINANCIER ANNUEL
EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2012

SEPRIC

Sommaire

PLE MOT DU PRESIDENT 5
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL 7
CHAPITRE I - RAPPORT DE GESTION SUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2012 9
I.1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE 9
I.2. EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE 10
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 21
I.7. INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL 21
I.8. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX 24
I.9. CONVENTIONS REGLEMENTEES 25
I.10. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT 26
I.11. INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE 26
I.12. PARTIES LIEES 26
I.13. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 27
I.14. RENOUVELLEMENT DES AUTORISATIONS DONNEES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION 27
I.15. POUVOIR 28
CHAPITRE II - COMPTES CONSOLIDES DE LA SA FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN 2012 39
II.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2012 39
II.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 30 JUIN 2012 40
II.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 30 JUIN 2012 40
II.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2012 41
II.5. ETAT DES VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 42
II.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012 (PERIODE DU 1ER JUILLET 2011 AU 30 JUIN 2012) 43
CHAPITRE III - COMPTES SOCIAUX DE LA SA FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN 2012 57
III.1. COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2012 57
III.2. BILAN AU 30 JUIN 2012 58
III.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2012 (PERIODE DU 1ER JUILLET 2011 AU 30 JUIN 2012) 60
CHAPITRE IV - RAPPORT CONDENSE DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2012 ETABLI PAR CUSHMAN ET WAKEFIELD EXPERTISE 67
CHAPITRE V - 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 2012 71
V.1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 71
V.2. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE 74
V.3. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIERE ET COMPTABLE 75
V.4. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL 75
V.5. PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE 76
V.6. REMUNERATION ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX 76
CHAPITRE VI - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 30 JUIN 2012 77
VI.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012 77
VI.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 30 JUIN 2012 78
VI.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 80
VI.4. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES 81
CHAPITRE VII - ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 DECEMBRE 2012 85
VII.1. ORDRE DU JOUR 85
VII.2. PROJET DE RESOLUTIONS 85
HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 88

Le mot du Président

Chers Actionnaires,

Je vous ai réunis en Assemblée pour vous présenter les résultats annuels de votre société pour l'exercice clos le 30 juin 2012 et de vous informer de notre projet d'évolution structurant de votre société.

C'est aussi l'occasion pour moi de vous rappeler qu'il s'agit de l'avant-dernier exercice où nous devons payer une fraction de l'exit-tax au titre de notre statut SIIC 4.

Dans un contexte économique général difficile, les résultats de l'activité de votre société sont tout à fait satisfaisants: l'ANR « moyen » (moyenne entre ANR hors droits et ANR droits compris) a augmenté de 9,3%, le montant brut des investissements de 24,5%, et le résultat opérationnel courant augmente de 12%.

Notre structure est solide : le taux d'endettement global (LTV) est de 55% mais il n'est que de 35% si l'on exclut les deux filiales suisses très fortement endettées.

Politique de distribution

Contrairement aux années précédentes et, compte tenu en particulier de l'amendement de la loi de finance rectificative de 2012 concernant les SIIC, nous ne proposons pas cette année d'alternative de paiement de dividendes en action, certains actionnaires pouvant avoir des contraintes (PEA, taux d'imposition, etc…) qui rendraient l'opération inégale pour tous.

Par contre, nous continuons notre politique de progression annuelle du dividende de +15% environ et c'est pourquoi nous proposons à l'Assemblée Générale un dividende de 0,40 € par action.

Perspectives de développement

Sur le plan économique, la crainte de l'avenir entraîne à la fois une rétention et une modification de la consommation. Pour autant, les « retail parks », résistent globalement plutôt bien d'une façon générale à la crise économique. Les besoins de base des consommateurs français restent stables (la consommation des ménages a progressé de 0,12% au 1er trimestre 2012 et continue globalement de progresser).Cela se traduit, pour nos bâtiments, par un taux d'occupation qui se maintient à un niveau élevé et par une demande des enseignes d'emplacements n°1 ou 1 bis pour de nouvelles implantations.

Tout cela nous rend confiant dans l'avenir et nous conforte dans notre volonté de poursuivre le développement de notre Foncière tout en ayant comme objectif de créer de la valeur. Cependant le financement de nouveaux projets d'investissements n'est aujourd'hui possible que dans les limites d'un LTV global qui ne dépasserait pas les 50%, limite que nous avons dépassée avec l'acquisition des actifs suisses.

Face à ces constats, votre société a pris, sur proposition des actionnaires fondateurs, une décision structurante visant à faire évoluer les métiers de la Foncière.

Premièrement, les Groupes VERGELY et ROBBE rachèteront à la FONCIERE pour un prix supérieur à leur valeur nette actuelle, les participations de la Société ORION (filiale à 100% de la FONCIERE) dans les sociétés SEPRIC INVESTISSEMENT et SEPRIC INVESTISSEMENT BULLE qui pèsent d'une façon importante sur le ratio d'endettement.

Parallèlement, les actionnaires du GROUPE SEPRIC ont proposé à la FONCIERE d'acquérir la société GROUPE SEPRIC SAS, spécialisée dans l'origination et la commercialisation de retails parks. Le Groupe détient à l'heure actuelle une dizaine de projets en cours de montage pour 40 000 m2, et une deuxième tranche de projets potentiels à plus longue échéance de 40.000 m² supplémentaires.

Ce projet vise à intégrer la Foncière plus en amont dans la chaîne de valeur et sera créateur de valeur pour votre Société à moyen et plus long terme. Cette acquisition permettra à FONCIERE SEPRIC de disposer définitivement de son propre sourcing et des équipes nécessaires à la poursuite du bon développement et de la bonne gestion de son activité d'investissement.

Suite à ces opérations, la Foncière bénéficiera ainsi d'une force de frappe financière accrue avec un ratio Loan-to-Value réduit de manière significative à 35% et une rentabilité moyenne sur patrimoine de 7,4%, lui donnant des possibilités supplémentaires pour ses projets d'investissements et en particulier le financement des dizaines de projet de Groupe Sepric SAS. La réalisation de ce portefeuille permettra, à la fois d'augmenter le cash-flow annuel et la valeur d'ANR de la Foncière.

En conclusion, nous adaptons notre structure pour continuer à construire, avec vous le développement ambitieux de votre Société et nous sommes convaincus que cette décision structurante pour le Groupe permettra une création de valeur pour les actionnaires.

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 17 Octobre 2012

Philippe Vergely
Président Directeur Général

CHAPITRE I - Rapport de gestion sur l'exercice clos le 30 Juin 2012

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 2012, 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 2012, le portefeuille du groupe Foncière Sépric est constitué de 96 unités à usage de commerce totalisant 102.900 m² et implantés dans 16 agglomérations urbaines (15 françaises, 2 suisses), parfois sur différentes zones commerciales pour une même agglomération.

La société, n'ayant pas de salarié, s'appuie sur plusieurs sociétés liées à Foncière Sepric pour :

- la gestion immobilière et locative du patrimoine de la société et de ses filiales française qui a été confiée à la SAS Sépric Management dans le cadre d'un contrat en date du 01/12/2008. Les honoraires pour les principales missions de la SAS Sépric Management s'élèvent généralement à 4% des produits et accessoires facturés aux clients et sont refacturés aux locataires.

- la gestion de la société et de ses filiales a été confiée à la SAS Pentagone Holding dans le cadre de délégation de gestion en date du 22/10/2008. La rémunération de la SAS Pentagone Holding au titre de ses missions de bases s'élève à 4% du Chiffre d'affaires de la SA Foncière Sépric et de ses filiales françaises, et à 1% pour du chiffre d'affaires pour les filiales suisses. La SAS Pentagone Holding perçoit également des honoraires de 1% sur les opérations de vente et cession d'actifs.

- La SA Foncière Sépric bénéficie d'un droit de premier refus sur toute la production issue du « Groupe Sépric » à un prix inférieur ou égal à la valeur déterminée sur la base d'une expertise indépendante.

Les liens d'actionnariat entre Mrs Vergely et Robbe et les sociétés citées ci-dessus sont présentés au paragraphe I.12 Parties Liées des présentes.

L'ensemble de ces contrats et acquisitions a été régulièrement approuvé par le Conseil d'administration et lorsqu'il s'agit de conventions réglementées, repris chaque année dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes. Le détail des rémunérations perçues au cours de l'exercice est indiqué en annexe des Comptes Consolidés au Chapitre II.

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 évènements intervenus dans l'exercice sont les suivants :

- 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).

- 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 2,5 millions € hors droits hors taxes, livré le 18/01/2012.

- 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 possibilité d'extension de 1.090 m² supplémentaires, livré en mai et juin 2012 aux locataires.

- 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 Développement, et acquisition de 50% du capital de la SNC Beynost Développement. La SNC Beynost Développement 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 trois locaux commerciaux dont deux sont loués à Norauto et à Chaussea, situés à Beynost (01), pour un montant de 4,879 millions d'euros d'une surface totale SHON de 5.757 m².

- Le 9 Janvier 2012 : Transmission universelle de patrimoine de la SNC Beynost 2 par son associé unique, la SA Foncière Sepric.

- Le 31 janvier 2012 : Levée d'option 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.

- Le 26 mars 2012 : Retrait du capital de la SCI La Mer.

- Le 15 Juin 2012 : Vente à la SCI 3MBR du local vacant sis à Beynost (01) d'une surface de 300 m² pour un montant de 600.000 €.

- Le 16 Juin 2012 : Signature d'une promesse de vente portant sur les bâtiments de Vandoeuvre (54) et de Sarreguemines (57) (propriété de la SCI Mash), à la société Patrimoine et Commerce d'une superficie respective de 902 m² et 2.175 m² environ pour un montant de 4,19 millions d'euros.

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 16 juillet 2012 : Vente des immeubles de Vandoeuvre (54) et de Sarreguemines (57) (propriété de la SCI Mash), à la société Patrimoine et Commerce d'une superficie respective de 902 m² et 2.175 m² environ pour un montant de 4,19 millions d'euros.

- Le 4 octobre 2012 : Signature d'une promesse d'achat de trois bâtiments situés à Macon, Saint-Priest et Quetigny pour un total de 6,5 millions d'euros.

De plus, dans le cadre de sa stratégie de développement, le Conseil d'Administration du 10 octobre 2012 a entériné, sur proposition des actionnaires majoritaires, un projet structurant visant à faire évoluer les métiers du Groupe.

Ce projet vise à intégrer la Foncière plus en amont dans la chaîne de valeur, par l'acquisition de la société Groupe Sepric SAS, dont la principale activité est la création et la promotion de centres commerciaux en France. Groupe Sepric SAS est d'ailleurs le principal originateur de l'ensemble des actifs aujourd'hui détenus par la Foncière en France.

La Foncière procéderait en parallèle à la cession, auprès des actionnaires majoritaires, des actifs suisses (Etoy et Bulle), porteurs d'une partie significative de la dette de la Foncière.

Les modalités financières de ces opérations, encore soumises à des conditions suspensives et à des évaluations externes, sont en cours de validation et feront l'objet d'un prochain Conseil d'Administration.

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

La période que nous avons vécue depuis plus de 4 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 reprise qui risque d'être remise en question par la crise financière que nous traversons actuellement.

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 cédé et a pris les participations suivantes :

- En Octobre 2011 : création d'une nouvelle filiale Suisse Sepric Immobilier Bulle, détenue à 66% par Orion Investissement Sarl.
- Le 23 Novembre 2011 : Liquidation de la SC CYMOB 5,
- 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 Développement,
  - et acquisition de 50% du capital de la SNC Beynost Développement.
- Le 9 Janvier 2012 : Transmission universel du patrimoine de la SNC Beynost 2 à son associé unique la SNC Beynost Développement.
- Le 26 mars 2012 : Retrait total du capital de la SCI La Mer.

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 2012 :

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 8,3 millions d'euros contre 8,2 millions d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une augmentation de 0,85 %.

Le résultat d'exploitation ressort à 0,96 millions d'euros contre 2,39 millions d'euros au titre de l'exercice précédent. Cette baisse de 59,7 % du résultat d'exploitation est principalement due à la reprise de provisions sur immobilisations incorporelles (malis techniques) sur l'exercice précédent.

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

Compte tenu d'un résultat financier de 272 milliers d'euros (contre 1 841 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent) et d'un résultat exceptionnel de 162 milliers d'euros lié au retrait de la SCI La Mer au cours de cet exercice, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice 1,40 million d'euros contre 5,43 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Au 30 juin 2012, le total du bilan de la Société s'élevait à 85,86 millions d'euros contre 81,84 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 2012 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 CONSOLIDES

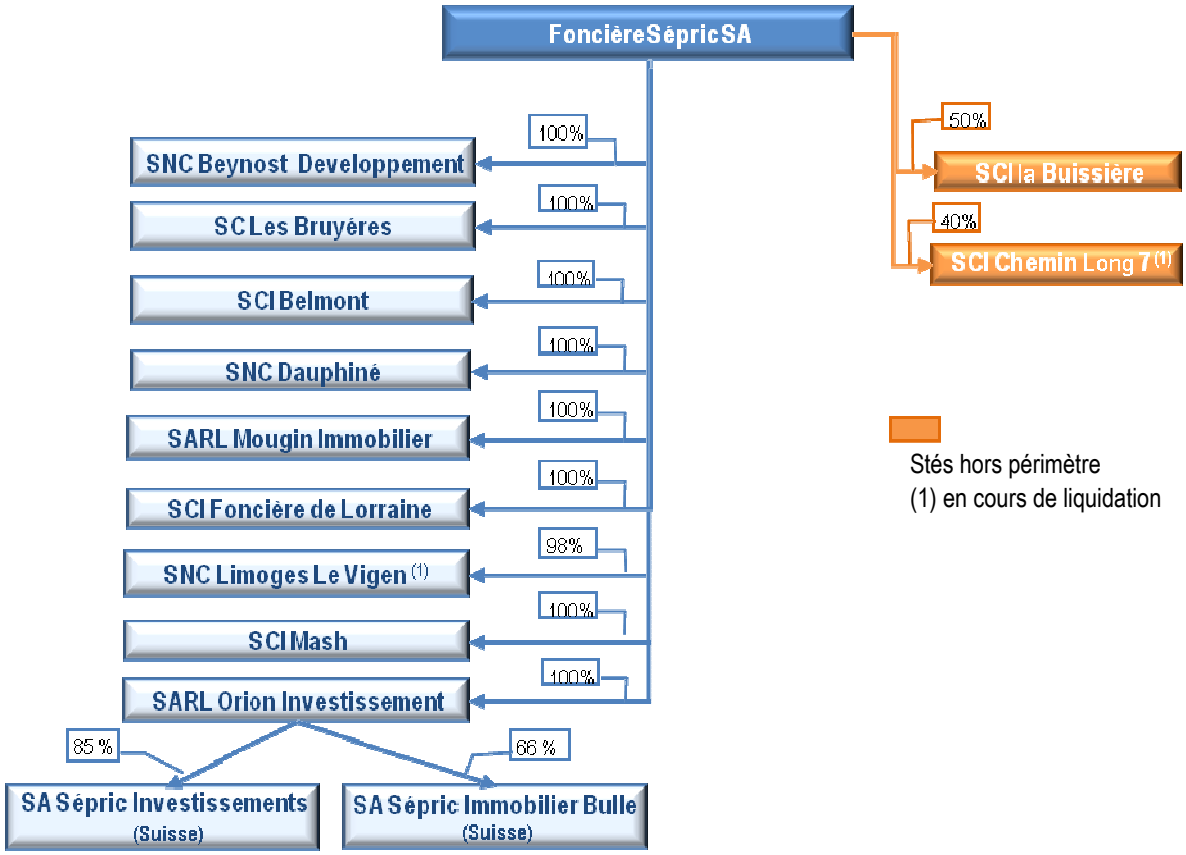
Au 30 juin 2012, le périmètre de consolidation du groupe Foncière Sépric comprenait les sociétés suivantes :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%
SNC	Beynost Développement	445 384 464	100,00%
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100,00%
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100,00%
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%
SCI	Mash	424 496 123	100,00%
SARL	Mougin Immobilier	17 150 277	100,00%
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%
SA	Sépric Investissements	Droit Suisse	85% par la Sarl Orion Investissement
SA	Sépric Immobilier Bulle	Droit Suisse	66% 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 2012 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 2012	30 juin 2011	30 juin 2010
Revenus nets des immeubles	**12 222**	**11 256**	**9 788**
Résultat opérationnel courant	**11 242**	**10 089**	**8 582**
Charges de nature non courantes et résultat cession immeubles	179	1 885	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 502	10 178	284
Résultat opérationnel	**13 923**	**22 152**	**8 866**
Charge ou produit d'impôt	-89	-3	10 030
Résultat net	**10 538**	**19 797**	**17 433**
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier, IS et exit tax	**11 292**	**10 100**	**8 596**
Impôts courants et exit tax	-2 603	-2 605	-2 341
Variation du B.F.R. liée à l'activité	-1 045	-61	1 233
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D)	**7 643**	**7 433**	**7 488**
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	**-43 197**	**-28 480**	**12 084**
Augmentation et réduction de capital	1 060	1 106	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	**37 722**	**23 254**	**-13 334**
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	**2 173**	**2 257**	**6 238**

BILAN (En milliers d'euros)	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2010
Immeubles de placement	220 402	168 451	119 930
Total des capitaux propres consolidés	**93 005**	**83 839**	**65 053**
Impôts différés et exit tax	2 882	5 485	8 087
Endettement :			
Part à long terme des dettes financières	123 081	79 886	46 434
Part à court terme des dettes financières	8 161	5 040	3 810
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 708	-7 066	-4 655
Total endettement net	**120 534**	**77 859**	**45 589**

L'augmentation de 8,6% des revenus entre 2010/11 et 2011/12 provient pour près de 7,5% des acquisitions en France (3,6%) et en Suisse (3,9%), de l'indexation naturelle des loyers (3%), malgré l'effet des cessions de l'exercice n-1 (-2,7%) et la vacance (-1,2%) .

Le taux d'occupation est passé de 97,5% à 98,6% à la fin de l'exercice.

Le résultat opérationnel courant représente 92% des revenus contre 90% sur la période 2010/11. Les charges d'exploitation comprennent les frais récurrents de fonctionnement de la Foncière ainsi que certains frais liés aux opérations d'acquisition, de refinancement et de levées d'option intervenues sur l'exercice.

La juste valeur des immeubles de placement (hors droits) ressort à 220,4 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 168,4 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 6,81% (dont 7,38 % pour la France) contre 6,98% (dont 7,31% pour la France) au 30 juin 2011.

Le coût de l'endettement financier net a augmenté de 19 % compte tenu des investissements réalisés.

Le passage au régime SIIC avait entraîné sur l'exercice clos le 30 juin 2010 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 10,5 millions d'euros sur l'exercice contre 19,8 millions d'euros sur l'exercice précédent.

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement et impôts est en progression de 11,8 % 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 120,5 millions d'euros au 30 juin 2012, contre 77,9 millions d'euros au 30 juin 2011, représente 55% de la juste valeur des immeubles de placement, et se compose à 65 % 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 51 millions d'euros, soit seulement 35 % 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 2012 dans la situation actuelle est présenté ci-dessous :

Calcul de l'Actif Net par Action * - En k€	30 juin 2012	30 juin 2011
Nombre d'actions	7 530 996	7 379 610
Capitaux propres part du groupe	93 022	83 839
ANR hors droits par action (€)	**12,35**	**11,36**
ANR Droits Compris	102 621	91 567
ANR DC par action (€)	**13,63**	**12,41**

(*) Chiffres ne tenant pas compte 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 dilués seraient respectivement de 12,21€ et 13,45€ (11,24€ et 12,26€ au 30 juin 2011).

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.

Au cours de l'exercice écoulé, la SA Foncière Sépric a été contrôlée par les Services Fiscaux sur une période allant du 1er janvier 2009 au 30 juin 2011. Le résultat de ce contrôle n'a eu aucun impact défavorable sur la situation financière ou les résultats de la société.

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.

En France, 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 substitué 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 2012, la Société a trois de ses unités vacantes représentant 1,6% de la SHON totale et un potentiel de loyer annuel d'environ 201 k€.

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 2012, deux locataires représentant 2,2% des loyers avaient fait état de difficultés de paiement (dont un en procédure de sauvegarde).

Au 30 juin 2012, la première, les 5 premières et les 10 premières enseignes clientes représentaient respectivement 11%, 35% et 45% des loyers facturables.

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

Au 30 juin 2012, 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 2012
Revenus locatifs bruts annuels	15 012
Taux de capitalisation (valeurs hors droits)	6,81%
Juste Valeur des immeubles de placement	220 402

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 37,9 millions d'euros.

Une augmentation d'un point de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 28,2 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 2012	Part à moins d'un an
Emprunts à taux variable	12 593	1 264
Emprunts taux fixe	72 020	1 687
Dette crédit-bail taux variable	38 928	3 026
Dette crédit-bail taux fixe	6 019	503
Concours bancaires	1 621	1 621
Intérêts courus	60	60
Dettes financières	**131 241**	**8 161**
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-10 708	-10 708
Endettement financier net	**120 534**	**-2 547**

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 531 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 les instruments financiers suivants :

Nature instrument financier	Date de maturité	Montant encours
Cap de taux à 4,5%	4 avril 2016	10 000
Cap de taux à 4,5%	5 juillet 2016	10 000
Tunnel de taux à 1,5% - 4,5%	5 août 2016	10 000
Swap de taux à 1,42%	31 mars 2017	10 000

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 1er juillet 2000, 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 2010.

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 1er 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.

Dans le cadre de la loi de finances pour 2012 (N°2011-1977 du 28 décembre 2011) des modifications ont été apportées au régime fiscal applicable aux revenus distribués par les SIIC.

Les actions de SIIC ne peuvent plus figurer dans un PEA (directement ou via un OPCVM) depuis le 21 octobre 2011. Les instructions du 8 mars et 15 juin 2012 ont toutefois introduit un dispositif transitoire pour les titres de SIIC inscrits en PEA entre le 21 octobre et le 31 décembre 2011, en laissant jusqu'au 1er juillet 2012 pour que ces titres fassent l'objet d'une cession dans le cadre du plan (ou d'un retrait ou rachat).

De plus depuis le 1er janvier 2011, ces revenus sont exclus du champ d'application de l'abattement de 40%, ainsi que de l'abattement forfaitaire de 1 525 € ou 3 050 €, et ne peuvent plus, par conséquent, bénéficier de l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire, lorsqu'ils proviennent de bénéfices qui n'ont pas été soumis à l'impôt sur les sociétés au niveau desdites sociétés.

Enfin une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés a été votée au courant de l'été 2012 égale à 3% des montants distribués ou réputés distribués, qui doit être payée par les sociétés distributrices lors du versement de l'acompte d'IS qui suit la mise en paiement des distributions. En tant que PME au sens communautaire, la SA Foncière Sépric est exclue du champ d'application de cette nouvelle contribution.

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, Caisse d'Epargne, Oséo et Société Générale.

Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux « Dailly » en garantie des emprunts. La société Foncière Sépric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales. Les parts des SCI Mash, SCI Belmont, la SNC Beynost Développement 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, légionelle, installations classées)

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

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

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels évènements 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 règlementations 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.

Depuis le 1er 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 1er 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 2012 :

	Echus	0 à 30 jours	30 à 60 jours	+ de 60 jours	Total
Dettes fournisseurs	-	-	16 216 €	-	16 216 €
%	**-**	**-**	**100 %**	**-**	**100%**
Factures Non Parvenues					69 404 €
Total fournisseurs					**85 620 €**

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 €	950 €	-	20 563€
%	**-**	**95,38%**	**4,62%**	**-**	**100%**
Factures Non Parvenues					82 410 €
Total fournisseurs					**102 973 €**

I.6. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur ....7.599.851 €
- Résultat de l'exercice ....1.398.460 €
- Résultat distribuable..... .....8.998.311 €

- Dotation à la réserve légale ....69.923 €
- Distribution du dividende..... .....3.015.453,60 €

3.085.376,60 €

Solde affecté au compte « report à nouveau »..... .....5.912.934,40 €

Le montant de la distribution proposée au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 s'élèverait donc à 0.40 € par action.

Le dividende serait mis en paiement dans les délais légaux sur décision du conseil d'administration.

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 proposerons de donner pouvoir au Président Directeur général à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions auto détenues par la société à la date de mise en paiement du dividende les ajustements à opérer sur le montant global du dividende et en conséquence le montant du solde du bénéfice distribuable qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Pour les actionnaires personnes physiques, il est rappelé que l'article 8 de la loi de finance pour 2012 exclut du bénéfice de l'abattement de 40% des dividendes versés par les SIIC prélevés sur les revenus exonérés. Ils sont également exclus du bénéfice de l'abattement forfaitaire annuel, de 1.525 € ou de 3.050 € selon la situation de famille, et de l'option pour le prélèvement libératoire.

1. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

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 :

	30 juin 2009 (1)	30 juin 2010	30 juin 2011
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Générale des Impôts.	0,13 €	0,30 €	0 €
Dividende brut	0,13 €	0,30 €	0.35 €
Montant global	938.702,05 €	2.166.235,50 €	2.585.046,80 €

(1) Exercice de 6 mois

2. DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies 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 45.231.804 €. Il est divisé en 7.538.634 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 2012, il existait 48 actionnaires nominatifs représentant 94,02% du capital.

1. MODIFICATION DU CAPITAL

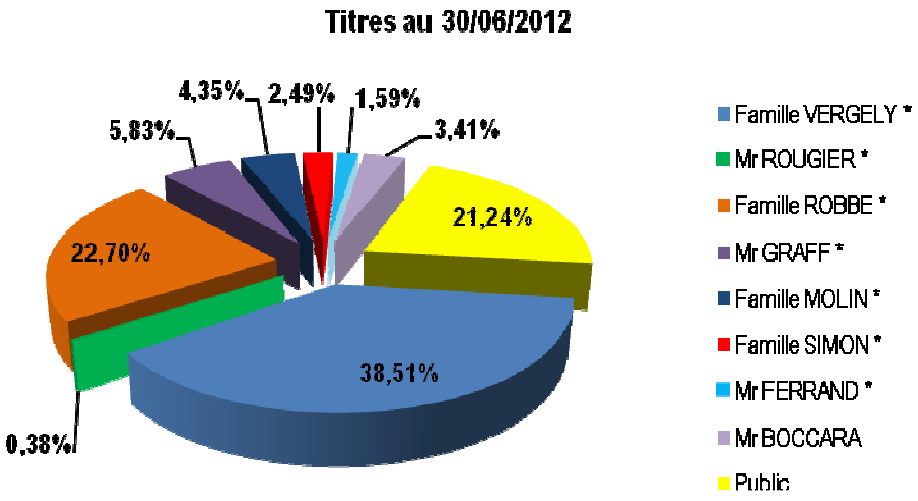
Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2012, le capital a été modifié pour passer de 44.315.088 € à 45.231.804 €, par la création de 152.786 actions nouvelles, à la suite de l'option adoptée par les actionnaires de la société lors de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 23 novembre 2011 pour bénéficier du paiement des dividendes en actions,

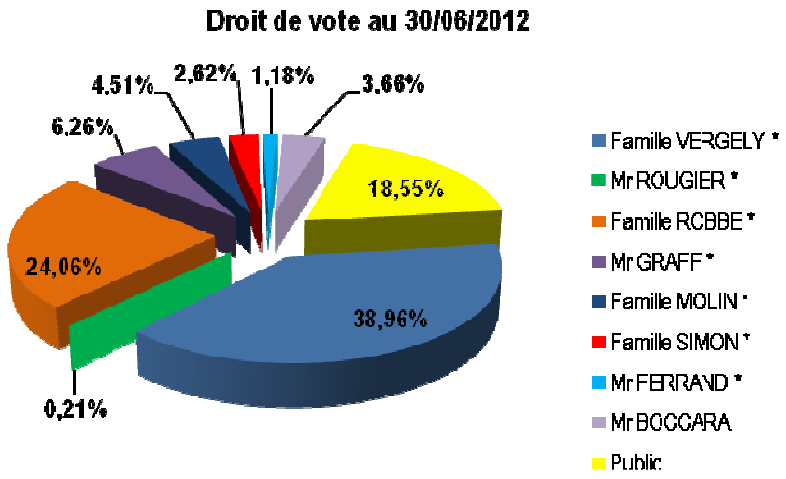
Vous trouverez ci-dessous l'évolution du capital sur trois ans.

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
30/12/2010	Augmentation du capital	Augmentation	6,00 €	-	165 063	7 385 848	44 315 088 €
27/12/2011	Augmentation du capital	Augmentation	6,00 €	-	152 786	7 538 634	45 231 804 €

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 2012 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 2011 le droit de vote double prévu aux statuts est applicable au bout de deux ans de détention des actions en nominatif pur.

Le graphique 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 2012, soit 8,31 euros, ressort à 62.646.048 euros.

Depuis le 1er Juillet 2009 jusqu'au 30 Juin 2012, le cours de l'action de la SA Foncière Sépric a évolué selon schéma suivant :

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

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 V - 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 2010, 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 tenue en	Fonction principale exercée dans la société
Philippe Vergely	21/12/1994	2013	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	2013	Directeur Général Délégué
Laurent Detrie	16/10/2008		Directeur Général Délégué

Nous vous invitons à consulter en annexe du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre société au cours des cinq derniers exercices.

1. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

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

1.1. Situation des mandats des commissaires aux comptes

Aucun mandat de commissaires aux comptes n'arrive à expiration lors de la présente Assemblée.

2. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au titre de l'exercice clos le 30 Juin 2012, 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 2012 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.

Les mandataires sociaux ne perçoivent aucune rémunération de la SA Foncière Sépric ou des sociétés contrôlantes ou contrôlées au sens de l'article L233-16 du Code de Commerce.

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

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
Gilbert Rougier	Gilbert Rougier	13/01/2012	Acquisition	7,86 €	113.184 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	21/05/2012	Acquisition	7.63 €	1.526 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	22/05/2012	Acquisition	7,705 €	1.541 €
Jean-Pierre Molin	SARL Multi Hôtel International	22/05/2012	Acquisition	7,71 €	24.780 €
Jean-Pierre Molin	Jean-Pierre Molin	22/05/2012	Cession	7,71 €	24.780 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	23/05/2012	Acquisition	7,82 €	1.564 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	24/05/2012	Acquisition	7,88 €	1.576 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	25/05/2012	Acquisition	8,00 €	1.600 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	30/05/2012	Acquisition	7,90 €	3.950 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	31/05/2012	Acquisition	8,05 €	4.025 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	01/06/2012	Acquisition	8,145 €	4.072,50 €
Gilbert Rougier	Gilbert Rougier	02/06/2012	Acquisition	7,35 €	102.900 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	04/06/2012	Acquisition	8,30 €	4.150 €
Philippe Vergely	Philippe Vergely	05/06/2012	Cession	8,60 €	430.000 €
Philippe Vergely	SAS Pentagone Holding	05/06/2012	Acquisition	8,60 €	430.000 €

I.9. CONVENTIONS REGLEMENTEES

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 Commissaires aux Comptes.

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.

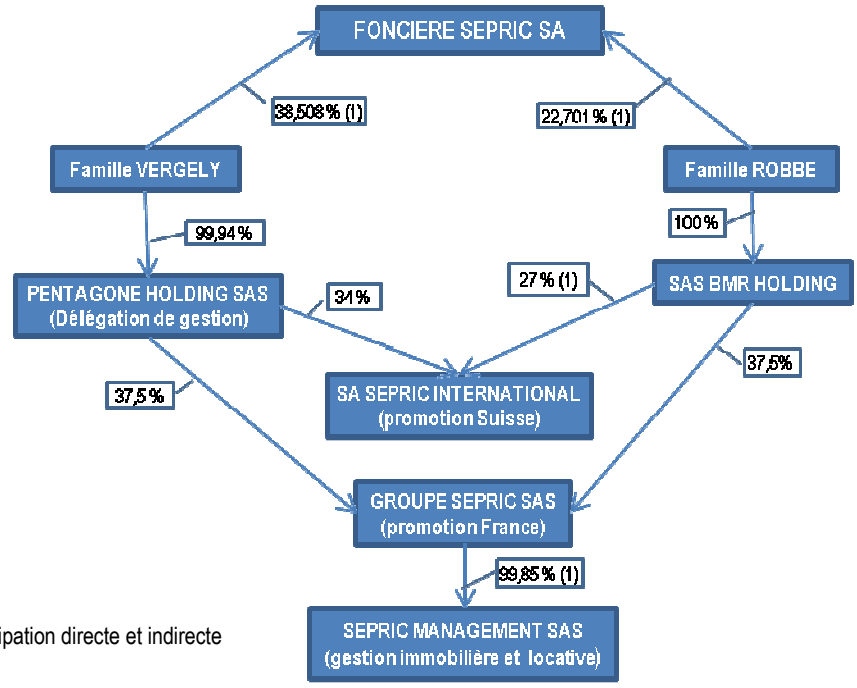
En conséquence et eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

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

Vous trouverez ci-dessous un organigramme des sociétés sœurs de la SA FONCIERE SEPRIC.



(1) Participation directe et indirecte

La présentation et le détail des relations avec les parties liées sont présentés au paragraphe 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 23 Novembre 2011 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.

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

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 2012 %	30 juin 2011 %	30 juin 2010 %	Observations
SA Sépric Investissement droit Suisse	-	-	n/a	Détenue à 85% par la SARL Orion investissement
SA Sépric Immobilier Bulle droit Suisse	-	n/a	n/a	Détenue à 66% par la SARL Orion investissement
SARL Mougin Immobilier	100%	100%	100%	
SARL Orion Investissement	100%	100%	100%	
SC Belmont	100%	100%	100%	
SNC Beynost Développement	100%	n/a	n/a	
SC Cymob 5	-	69,96%	69,96%	Hors périmètre – Liquidée en 2011
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 Les Romains	-	-	-	Détenue à 71% par la SC Cymob 5 hors périmètre Liquidée
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

Articles L225-102 du Code du Commerce

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
Date d'arrêté (données en €)	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2010	30 juin 2009	31 déc 2008
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	6	12
Capital en fin d'exercice					
Capital social	45 231 804	44 315 088	43 324 710	43 324 710	43 324 710
Nombre d'actions					
- ordinaires	7 538 634	7 385 848	7 220 785	7 220 785	7 220 785
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	8 300 042	8 227 483	7 873 871	3 131 956	1 221 838
Résultat avant impôt, participation,					
dot. amortissements et provisions	3 514 610	6 766 739	3 726 188	-374 072	(7 365 591)
Impôts sur les bénéfices			-2 289 681	729 623	2 000
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	2 116 150	1 336 306	330 798	-2 647 664	6 124 200
Résultat net	1 398 460	5 430 433	5 685 071	2 872 052	(13 491 791)
Résultat distribué * (1) (2)	3 015 454	2 585 047	2 166 236	938 702	1 805 196
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation,					
avant dot.amortissements, provisions	0,47	0,92	0,83	0,03	-1
Résultat après impôt, participation					
dot. amortissements et provisions	0,19	0,74	0,79	0,4	-1,9
Dividende attribué (1) (2)	0,40	0,35	0,3	0,13	0,25
Personnel	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
Effectif moyen des salariés					
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 2010 ;
(2) Dividende proposé à l'assemblée devant statuer sur les comptes clos au 30 juin 2012

Annexe 3 Programme de rachat d'actions

Chers Actionnaires,

Conformément aux autorisations de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 Novembre 2011, 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 2012, la SA Foncière Sépric détient, au titre du contrat de liquidité, 7 638 actions propres, soit 0,10% 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 753.863 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 23 Novembre 2011, 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 5 519 actions pour un montant global de 41 916,63 euros et un cours moyen de 7,595 euros.
- Cession de 4 119 actions pour un montant global de 32 172,19 euros et un cours moyen de 7,8106 euros.

A la date du 30 juin 2012, le compte de liquidité était composé de la façon suivante :

- 7 638 actions
- 41 916,63 euros.

Le cours de clôture de l'action au 29 juin 2012 était de 8,31 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 2010, 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 2010 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 2011 et 30 juin 2012.

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 2012.

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 2012.

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 2012, 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	23 Novembre 2011 6ème résolution	22 mai 2013	10% du capital avec maximum de 15.000.000 €
Autorisation de réduction du capital par annulation d'actions propres détenues par la société.	23 Novembre 2011 8ème résolution	22 mai 2013	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	23 Novembre 2011 9ème résolution	23 janvier 2014	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	23 Novembre 2011 10ème résolution	23 janvier 2014	15% du montant de l'émission initiale en cas de demande excédentaires.

Conformément à la délégation donnée par l'Assemblée Générale du 23 Novembre 2011, 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 2012, au titre du contrat de liquidité, 7 638 actions propres, soit 0,1% du capital.

Aucune autre délégation n'a été utilisée par le Conseil d'Administration sur l'exercice clos au 30 juin 2012.

Annexe 6 Liste des mandats ou fonctions exerces 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 (2) - SAS Sépric France (2) - SA Sepric Investissement (droit Suisse) (1)
Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés :	SAS Sépric Management (2) - SAS Groupe Sépric (2)
Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés :	SA Sépric International (2)
Gérant pour les sociétés :	SARL Orion Investissement (1) - SARL Mougin Immobilier (1)
Liquidateur pour les sociétés :	SARL Rerim (2)
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SNC Du Chemin Long (2) - SNC Sépric Réalisations(2) - SCI Des Tilleuls - SNC Beynost Développement (1) - SCI Mash (1) - SNC Sépric Promotion (2) - SCI Foncière De Lorraine (1) - SNC Dauphiné (1) – SCI Belmont (1) – SC Les Bruyères (1)
Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés :	SNC Limoges Le Vigen (1) - SCI Du Hêtre (2) - SCI Chemin Long 7 (2)

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 Valence-14 (1) – SAS PPPL Immobilier (2)
Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés :	SAS Sepric Conseil (2) - SA Foncière d'Aquitaine (1)
Gérant pour les sociétés :	SARL Tampa (1) - SARL Rerim (2) - SCI du Pin (2) - SCI les Rochettes (2) - SARL Valence Développement (1) - SARL Sepric Participations (1) - Sarl Rouver (2)
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SNC Beynost 2 (2) - SCI Foncière Baterses (1) - SCI Foncière Baterses II (1) - SCI Montbéliard-5 (1) - SCI Echirolles-D (1) - SCI Naples (1) - SCI Soho (1) - SCI Romar (1) - SCI Diego (1) - SCI Monterey (1) - SCI Tribecca (1)- SCI Chelsea (1) - SCI Foncière St Cyr (1) - SCI Matisse (1) - SC Nappa (1) SNC Mercure (2) - SNC Shopping Etrembiéres (2) - SCI RN6 Saint Priest 1 (1) - SCI Beynost (1) - SCI Valence III (1) - SCI Valence-4 (1) - SCI Valence-5 (1) - SCI Valence-6 (1) - SCI Valence-10 (1) - SCI Valence-11 (1) - SCI du Port (1) - SCI Nancy (1) - SCI Planète Frouard (1) - SCI Péricommerces (1)
Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés :	SNC Les Couleures (2) - SNC Promopart (2) - SCI Les Tourrades Sud (2) - SCI Valentin (2) - SNC Rerim et cie II (2) - SCI Les Tourrades (2)

Monsieur Bernard Robbe Administrateur & Vice président

Né en 1942 à Tunis (Tunisie), de nationalité française.
Administrateur et Vice-président depuis le 25 juin 2008.

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

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'activés commerciales, premier actionnaire de la Foncière Sépric.

Autres mandats ou fonctions exercés dans toutes sociétés :

Président Directeur Général pour les sociétés :	SA Sépric International (2)
Président :	SAS BMR Holding (2)
Administrateur :	SA Sépric Immobilier Bulle (droit Suisse) (1)
Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés :	SAS Sépric Conseil (2)
Directeur Général pour la société :	SAS Sépric France (2) - SAS Groupe Sepric (2)
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SNC Sépric Réalisations (2) - SNC Shopping Etrembiéres (2)
Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés :	SNC Limoges Le Vigen (1)
Gérant des sociétés :	SARL Aquilor 1 (2) – SCI 3MBR

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 (1)
Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés :	SNC Dauphiné (1) - SCI Valentin (2)
Gérant des sociétés :	SCI du Hêtre (2)

Monsieur Jean-Pierre Molin Administrateur

Né en 1940 à Courbevoie (92), de nationalité française.
Administrateur depuis le 21 décembre 1994.

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

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.
Administrateur depuis le 12 juin 1998.

Adresse professionnelle : 116 Rue de Silly, à Boulogne (92100)

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 (2)

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 (2) - SA Sepric Investissement (droit Suisse) (1) - SA Sépric Immobilier Bulle (droit Suisse) (1)

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

Administrateur :	SA Sepric Conseil (2)

Monsieur Philippe Graff Administrateur

Né en 1958 à Strasbourg (67), de nationalité française. Adresse : 105 D Avenue Dolez à Bruxelles (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 :	Néant

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

Gérant des sociétés :	SCI Naples (1) - SCI Soho (1) - SCI Tribecca (1) - SCI Belmont (1) - SC Les Bruyères (1) - SCI Chelsea (1) - SCI Matisse (1) - SCI Monterey (1) - SARL Mougin Immobilier (1) - SARL Tampa (1) - SC Nappa (1) - SC Romar (1) - SCI Diego (1) - SCI Foncière Saint Cyr (1) - SCI BYRON VIII - SCI Fay - SCI Charlotte - SCI Shamroc - SCI Sausalito - SCI Saratoga - SCI Muncie - SCI Eylau - SARL Artesia
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 Baterses 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.
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
Représentant permanent d'une personne morale gérante pour la société :	Beynost Développement SNC (1)
Gérant :	SCI Foncière Baterses (1) - SCI Foncière Baterses II (1) - 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 - SARL Orion Investissement (1) - SARL Mougin Immobilier (1)
Directeur général :	SAS Sépric Management (2)
Administrateur:	SA Sepric Investissement (droit Suisse) (1) - SA Sépric Immobilier Bulle (droit Suisse) (1)

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

(1)Mandat exercé dans des sociétés faisant partie du Groupe « Foncière Sépric »,
(2)Mandat exercé dans des sociétés faisant partie du « Groupe Sépric »,

CHAPITRE II - Comptes consolidés de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2012

II.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2012

ACTIF En milliers d'euros	Notes	30 juin 2012	30 juin2011
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles		4	4
Immobilisations corporelles		0	
Immobilisations en-cours		0	
Immeubles de placement	8	220 402	168 451
Actifs disponibles à la vente	9	0	600
Actifs d'impôts différés		0	
Autres actifs non courants		0	
Total actifs non courants		**220 406**	**169 055**
Actifs courants :			
Créances clients	10	325	285
Autres actifs courants	11	1 865	725
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	12	162	300
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	10 708	7 066
Total actifs courants		**13 060**	**8 376**
Actifs destinés à être cédés	9	4 134	1
TOTAL ACTIF		**237 600**	**177 432**

PASSIF En milliers d'euros	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Capitaux propres :			
Capital		45 232	44 315
Primes		1 157	1 013
Réserves		36 054	18 667
Résultat		10 579	19 846
Total des capitaux propres part du Groupe		**93 023**	**83 841**
Intérêts minoritaires		-18	-2
Total des capitaux propres consolidés	14	**93 005**	**83 839**
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	15	123 081	79 886
Dépôts de garantie	16	1 258	967
Provisions		0	
Impôts différés		78	
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente		1 580	3 193
Total des passifs non courants		**125 996**	**84 046**
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	15	8 161	5 040
Autres passifs courants	18	10 439	4 507
Total des passifs courants		**18 600**	**9 547**
TOTAL PASSIF		**237 600**	**177 432**

II.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 30 JUIN 2012

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Revenus locatifs		12 495	11 623
Produits et charges locatives		-176	-149
Autres produits et charges sur immeubles		-97	-218
Revenus nets des immeubles		**12 222**	**11 256**
Autres produits de l'activité		0	
Achats consommés		0	
Charges de personnel		0	
Charges externes		-952	-1 145
Impôts et taxes		-32	-19
Dotation aux amortissements et provisions		0	
Autres produits et charges courantes		5	-3
Résultat opérationnel courant		**11 242**	**10 089**
Charges de nature non courantes et résultat cession d'immeubles		179	1 885
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		2 502	10 178
Résultat opérationnel		**13 923**	**22 152**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		271	159
Coût de l'endettement financier brut		-2 964	-2 416
Coût de l'endettement financier net	19	**-2 693**	**-2 257**
Autres produits et charges financiers	19	-603	-95
Charge ou produit d'impôt	20	-89	-3
Résultat net des activités abandonnées		0	
Résultat net		**10 538**	**19 797**
Part du groupe		10 580	19 846
Intérêts minoritaires		-42	-50
Résultat par action en euros	21	**1,42**	**2,72**
Résultat dilué par action en euros	21	**1,41**	**2,70**

II.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 30 JUIN 2012

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Résultat de la période		**10 538**	**19 797**
Reprise de la réévaluation historique de JV par capitaux propres des actifs financiers disponibles à la vente suite à leur cession		127	
Réserves de conversion		6	99
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		**133**	**99**
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		**10 671**	**19 896**
- Dont part du Groupe		10 713	19 949
- Dont part des intérêts minoritaires		-42	-54

II.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2012

En milliers d'euros	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		**10 538**	**19 797**
Dotations nettes aux amortissements et provisions		3	
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-1 851	-10 094
Charges calculées			22
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		-179	-1 885
Coût de l'endettement financier net		2 693	2 258
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		89	3
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		**11 292**	**10 100**
Impôts courants (B)		-2 603	-2 605
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		-1 045	-61
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		**7 643**	**7 433**
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-43 697	-37 080
Cessions d'immobilisations		600	8 600
Acquisition d'immobilisations financières			
Diminution des immobilisations financières		761	
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		-6 604	
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		4 732	
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1 011	
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		**-43 197**	**-28 480**
Augmentation et réduction de capital		1 060	1 106
Achat et revente d'actions propres		-10	-34
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-2 585	-2 168
Encaissements liés aux emprunts		46 906	31 897
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-4 956	-5 333
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-2 693	-2 275
Autres flux liés aux opérations de financement			61
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		**37 722**	**23 254**
Flux nets de trésorerie des activités cédées			
Effet des variations de périmètre et de change sur la trésorerie		5	50
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		**2 173**	**2 257**
Trésorerie ouverture		**6 913**	**4 655**
Trésorerie clôture	**22**	**9 086**	**6 913**

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 2012			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**
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 30 juin 2012			10 580	**10 580**	-42	10 538
Intérêt minoritaire dans nouvelle filiale consolidée					28	28
Reprise de la réévaluation historique de JV par capitaux propres des actifs financiers disponibles à la vente suite à leur cession		127		**127**		127
Options de souscription d'actions						
Ecart de conversion		6		**6**		6
Actions propres et divers		-8		**-8**		-8
Capitaux propres 30 juin 2012	**45 232**	**37 211**	**10 580**	**93 023**	**-18**	**93 005**

II.6. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012 (période du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012)

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 1er juillet 2010.

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 2012 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 1er juillet 2011 au 30 juin 2012. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 10 octobre 2012.

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 1er 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 2012 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes entrées en vigueur à compter du 1er juillet 2011 sont les suivantes :
- IFRS 7 : informations à fournir dans le cadre de transferts d'actifs financiers,
- IFRS 12 : informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités,
- Amendements IFRS 1 : hyperinflation grave / suppression des dates d'application fermes pour les nouveaux adoptants,
- Amendements IAS 1 : présentation des autres éléments de résultat global,
- Amendements IAS 19 : avantages au personnel,
- Amendements IFRS 1 : subventions publiques
- Amendements IFRS 7 : information en annexe : compensation des actifs et passifs financiers

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 30 juin 2012.

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. 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 génèreront 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 évènement 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 1er juillet 2009, les filiales SCI Belmont, SARL Mougin et SCI Les Bruyères ayant opté à compter du 1er 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 2012, les obligations de distribution de la SA Foncière Sépric s'élèvent à 1,3 million 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

Depuis 2011, 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 en France 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 2012	30 juin 2011
Taux moyen du CHF en euros en fin de période	0,83126	0,82843
Taux de clôture du CHF en euros sur la période	0,83007	0,76955

7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%
SNC	Beynost Développement	445 384 464	100,00%
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100,00%
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100,00%
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%
SCI	Mash	424 496 123	100,00%
SARL	Mougin Immobilier	17 150 277	100,00%
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%
SA	Sépric Investissements	Droit Suisse	85% par la Sarl Orion Investissement
SA	Sépric Immobilier Bulle	Droit Suisse	66% 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 2012	30 juin 2011
Valeur à l'ouverture	168 451	119 930
Travaux sur immeubles détenus en propre	40 694	196
Acquisitions	13 373	43 728
Cession	-600	-6 715
Reclassement en immeubles devant être cédés	-4 134	
Variation de change	116	1 133
Variation de juste valeur	2 502	10 178
Valeur à la clôture	**220.402**	**168 451**

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	131 041	84 392
Juste valeur des immeubles en location-financement	89 361	84 059
Total	**220 402**	**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	11 067	27 852	27 996	66 916

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

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Actifs financiers disponibles à la vente	0	600
Immeubles devant être cédés	4 134	0
Total	**4 134**	**600**

Le poste « Actifs financiers disponibles à la vente » comprenait exclusivement à l'ouverture une participation non consolidée de 20% dans la SCI La Mer. Cette participation est évaluée en juste valeur par capitaux propres, a été cédée pour un montant net de 760k€. Deux immeubles ont été cédés en juillet 2012 pour un montant net de 4 134k€.

10. CREANCES CLIENTS

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Créances clients et comptes rattachés	282	262
Clients douteux	267	154
Total brut créances clients	**548**	**415**
Dépréciation	-223	-131
Total net créances clients	**325**	**285**

11. AUTRES ACTIFS COURANTS

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Créances fiscales et sociales	1 819	593
Autres créances d'exploitation	10	87
Autres charges constatées d'avance	3	15
Autres actifs courants d'exploitation	**1 832**	**694**
Intérêts d'avance sur location financement	32	30
Autres actifs courants financiers	**32**	**30**
Total autres actifs courants	**1 865**	**725**

12. ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Titres Fructipierre (Orion Investissement)	115	92
Autres titres	22	44
Instruments financiers	25	165
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	**162**	**300**

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 2012	30 juin 2011	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	1	64	-63
Disponibilités	10 707	7 003	3 704
Trésorerie	**10 708**	**7 066**	**3 642**

14. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

14.1. Composition du capital social

En euros	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Montant du capital au 30 juin 2012	7 538 634	6,00	45 231 804 €

14.2. Dividende

En euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Dividende global	2 585 047	2 166 236
Dividende net par action en euros	0,35	0,30

14.3. Actions d'autocontrôle

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	60	50	10	1
Dépréciation			0	
Valeur nette	60	50	10	1
Nombre de titres d'autocontrôle	7 638	6 238	1 400	

15. DETTES FINANCIERES

15.1. Variation des dettes financières

En milliers d'euros	30 juin 2011	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre / de change	Virements poste à poste	30 juin 2012
Emprunts	37 709	45 490	0	109	-1 647	81 661
Location-financement	42 177	0	0	2 641	-3 400	41 419
Dettes financières à long et moyen terme	**79 886**	**45 490**	**0**	**2 750**	**-5 047**	**123 081**
Emprunts	1 656	1 307	-1 656	-3	1 647	2 951
Location-financement	3 183	0	-3 301	247	3 400	3 529
Intérêts courus emprunts	47	60	-47	0	0	60
Concours bancaires	154	663	-154	958	0	1 621
Intérêts courus concours bancaires	0	0	0	0	0	0
Dettes financières à court terme	**5 040**	**2 030**	**-5 157**	**1 203**	**5 047**	**8 161**
Total dettes financières brutes	**84 926**	**47 520**	**-5 157**	**3 953**	**0**	**131 242**

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, de Frouard, de Bulle et du refinancement de bâtiments de Valence, et de la reprise du CBI de la Snc Beynost Développement.

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 2012	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 2011
Emprunts à taux variable	12 593	1 264	4 855	6 474	4 194
Emprunts taux fixe	72 020	1 687	8 150	62 183	35 171
Dette crédit-bail taux variable	38 928	3 026	12 543	23 359	38 863
Dette crédit-bail taux fixe	6 019	503	2 228	3 288	6 497
Concours bancaires	1 621	1 621	0	0	154
Intérêts courus	60	60	0	0	47
Dettes financières	**131 242**	**8 161**	**27 776**	**95 304**	**84 926**

L'endettement à taux variable est de 53 millions d'euros au 30 juin 2012. Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable à la clôture avant prise en compte des instruments financiers (cf. ci-après) aurait une incidence négative de 530 milliers d'euros sur les charges financières.

Le taux d'intérêt d'un emprunt à taux variable représentant un capital au 30 juin 2012 de 497 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 plusieurs instruments de couverture pour un montant total de 40 millions d'euros qui la protège contre toute hausse de l'Euribor 3 mois. Le détail de ces instruments et leur valorisation est donné ci-dessous:.

Nature instrument financier (en milliers d'euros)	Date de maturité	Notionnel	Valorisation au 30 juin 2012
Cap de taux à 4,5% sur EUR3M	4 avril 2016	10 000	15
Cap de taux à 4,5%N sur EUR3M	5 juillet 2016	10 000	10
Tunnel de taux à 1,5% - 4,5% sur EUR3M	5 août 2016	10 000	-324
Swap de taux à 1,42% sur EUR3M	31 mars 2017	10 000	-187

15.3. Echéances des redevances de location-financement

En milliers d'euros	Engagement crédit-bail au 30 juin 2012	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	56 345	4 744	19 505	32 096	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 2012	30 juin 2011	Variation
Dette financière brute	131 242	84 926	46 315
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-10 708	-7 066	- 3642
Endettement financier net	**120 534**	**77 859**	**42 674**

16. DEPOT DE GARANTIE

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011	Variation
Dépôts de garantie	1 258	967	291

17. DETTE D'IMPOT

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011	Variation
Impôts différés actifs			
Total impôts différés actifs			
IDP sur retraitement juste valeur immeubles	77		77
Autres impôts différés compensés par entité fiscale			
Total impôts différés passifs			
Exit tax comprise dans les autres passifs non courants	279	2 882	- 2 603
Exit tax comprise dans les autres passifs courants	2 603	2 603	
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 fait 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.

18. AUTRES PASSIFS COURANTS

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	324	155
Instruments financiers dérivés	515	
Dettes fiscales	3 081	2 974
Dettes sociales	0	
Autres dettes courantes	6 250	1 250
Produits constatés d'avance	269	129
Total autres passifs courants	**10 439**	**4 507**

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 la construction de Sepric Bulle et pour la Snc Beynost Développement pour 5 513 k€.

19. COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	271	158
Intérêts sur emprunts et découverts	-2 964	-2 416
Coût de l'endettement net	**-2 693**	**-2 257**
Autres produits et charges financiers	-603	-95

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

20. IMPOTS SUR LES BENEFICES

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Impôts courants et exit tax	-12	-3
Impôts différés	-77	
Total	**-89**	**-3**

21. RESULTAT PAR ACTION

Calcul du résultat par action	30 juin 2012	30 juin 2011
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	10 580	19 846
Nombre d'actions moyen en capital	7 465 380	7 303 995
Actions propres (pondérées)	-6 938	-4 032
Nombre d'actions retenues	7 458 442	7 299 963
Résultat par action (en euros)	**1,42**	**2,72**

Calcul du résultat dilué par action au 30 juin 2012	Résultat	Nombre moyen d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en euros
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	10 580	7 465 380	7 465 380	1,42
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-6 938	7 458 442	1,42
Actions dilutives au titre de l'exercice des stock- options		45 989	7 504 431	1,41

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10 708	7 066
Concours bancaires et intérêts courus sur concours bancaires	-1 621	-154
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	**9 086**	**6 913**

23. PRESENTATION DE L'INFORMATION PAR SEGMENT OPERATIONNEL

En milliers d'euros	France 30 juin 2012	Suisse 30 juin 2012	Total 30 juin 2012	France 30 juin 2011	Suisse 30 juin 2011	Total 30 juin 2011
Revenus nets des immeubles	10 355	1 867	**12 222**	9 840	1 416	**11 256**
Résultat opérationnel courant	9 428	1 814	**11 242**	8 723	1 366	**10 089**
Résultat opérationnel	12 528	1 395	**13 923**	21 780	372	**22 152**
Immeubles de placement	146 170	74 232	**220 402**	134 510	33 941	**168 451**
Dettes financières	61 913	69 329	**131 242**	52 907	32 019	**84 926**

24. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

- le 16 juillet 2012 : Vente des immeubles de VANDOEUVRE (54) et de SARREGUEMINES (57) (propriété de la SCI MASH), à la société PATRIMOINE ET COMMERCE d'une superficie respective de 902 m² et 2.175 m² environ pour un montant de 4,19 millions d'euros.
- le 4 octobre 2012 : Signature d'une promesse d'achat de trois bâtiments situés à Macon, Saint-Priest et Quetigny pour un total de 6,5 millions d'euros.

De plus, dans le cadre de sa stratégie de développement, le Conseil d'Administration du 10 octobre 2012 a entériné, sur proposition des actionnaires majoritaires, un projet structurant visant à faire évoluer les métiers du Groupe.

Ce projet vise à intégrer la Foncière plus en amont dans la chaîne de valeur, par l'acquisition de la société Groupe Sepric SAS, dont la principale activité est la création et la promotion de centres commerciaux en France. Groupe Sepric SAS est d'ailleurs le principal originateur de l'ensemble des actifs aujourd'hui détenus par la Foncière en France.

La Foncière procéderait en parallèle à la cession, auprès des actionnaires majoritaires, des actifs suisses (Etoy et Bulle), porteurs d'une partie significative de la dette de la Foncière.

Les modalités financières de ces opérations, encore soumises à des conditions suspensives et à des évaluations externes, sont en cours de validation et feront l'objet d'un prochain Conseil d'Administration.

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 2011

Le bail qui lie Migros à la SA Sepric Investissements prévoit un intéressement 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'intéressement viendrait à être mise en œuvre.

25.3. Engagements reçus dans le cadre de l'opération de Bulle en Suisse

Dans le cadre de l'opération de Bulle, Sepric Immobilier Bulle bénéficie d'une option pour acquérir en VEFA une partie supplémentaire du bâtiment.

25.4. Engagements reçus dans le cadre de l'opération de Beynost

Cf paragraphe 26.5 relations avec les parties liées.

26. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

26.1. Relations avec la SAS Sepric Management (Mr Vergely représentant de la SAS Pentagone Holding Président de la société et actionnaire indirecte et Mr Robbe actionnaire indirect)

Certaines sociétés du groupe ont conclu des contrats de gestion immobilière et locative qui ont donné lieu au versement d'honoraires de 419 milliers d'euros sur 2012 et 375 milliers d'euros sur 2011. Ces honoraires représentent environ 4% des loyers et charges et sont refacturés aux locataires.

26.2. Relations avec la SAS Pentagone Holding
(Mr Vergely est Président de la société et actionnaire et Mme Vergely est actionnaire)

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 2012 et 420 milliers d'euros sur 2011.

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
(Mr Vergely représentant de la SAS Sepric France co-gérante et actionnaire indirecte, Mr Robbe est représentant de la SAS Sepric Conseil co-gérante et actionnaire indirect)

Foncière Sépric a acquis des bâtiments auprès de Sepric Réalisations pour un montant de 7,39 millions d'euros via des crédits-baux sur 2011/2012.

26.4. Relations avec la SA Sepric International
(Mr Robbe est Président directeur général et actionnaire indirecte, et Mr Vergely est représentant de la SAS Pentagone Holding administrateur et actionnaire)

Foncière Sépric a acquis des bâtiments auprès de la SA Sepric International pour un montant de 40,7 millions de CHF sur 2011/2012.

26.5. Relations avec les anciens associés de la SNC Beynost 2 et Snc Beynost Développement
(Mr Robbe est Président de la SAS BMR HOLDING, Mr Vergely est Président de la SAS Pentagone Holding, Mr Ferrand est gérant de la SARL FMP, Mr Simon est Président de la SAS HOLDIS, administrateur et actionnaire)

Foncière Sépric a acquis les parts des SNC Beynost 2 Beynost Développement en décembre 2011. Les anciens associés ont consenti une garantie d'actif et de passif jusqu'au 31/12/2014.

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

Toutes les précisions nécessaires vous sont apportées en annexe 6 du rapport de gestion sur les différents mandats exercés par les mandataires sociaux de la SA Foncière Sépric.

27. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				Fidéac			
	2011 - 2012		2010 -2011		2011 -2012		2010 -2011	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit								
* Commissariat aux comptes								
. Emetteur	32 000 €	100%	35 000 €	100%	23 000 €	100%	23 000 €	100%
. Filiales intégrées globalement								
* Missions accessoires								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	**32 000 €**	**100%**	**35 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**
Autres prestations le cas échéant								
* Juridique, fiscal, social								
* Technologies de l'information								
* Audit interne								
* Autres								
Sous total								
Total	**32 000 €**	**100%**	**35 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**

CHAPITRE III - Comptes sociaux de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2012

III.1. COMPTE DE RESULTAT AU 30 JUIN 2012

En milliers d'euros		30 juin 2012	30 juin 2011
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens et services)		8 300	8 227
Chiffre d'affaires net		**8 300**	**8 227**
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 359
Autres produits			
Total des produits d'exploitation	**I**	**8 300**	**9 586**
Autres achats et charges externes		4 934	4 779
Impôts, taxes et versements assimilés		695	635
Salaires et charges sociales			
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		1 654	1 702
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			100
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		53	71
Dotations aux provisions			
Autres charges			6
Total des charges d'exploitation	**II**	**7 336**	**7 193**
1. Résultat d'exploitation (I - II)		**964**	**2 393**
Opérations en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée	**III**		
Perte supportée ou bénéfice transféré	**IV**		
Produits financiers			
Produits financiers de participations		248	182
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		959	3 061
Autres intérêts et produits assimilés		56	48
Reprises sur provisions et transferts de charges		243	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			1
Total des produits financiers	**V**	**1 506**	**3 291**
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements et provisions		652	922
Intérêts et charges assimilées (y compris vrai mali lié aux TUPs : cf. annexe)		582	529
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total des charges financières	**VI**	**1 233**	**1 451**
2. Résultat financier (V - VI)		**273**	**1 841**
3. Résultat courant avant impôts (I–II+III–IV+V–VI)		**1 237**	**4 233**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		762	6 753
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Total des produits exceptionnels	**VII**	**762**	**6 753**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		600	5 556
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
Total des charges exceptionnelles	**VIII**	**600**	**5 556**
4. Résultat exceptionnel (VII - VIII)		**162**	**1 197**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**IX**		
Impôts sur les bénéfices	**X**		
Total des produits		**10 569**	**19 630**
Total des charges		**9 169**	**14 200**
5. Bénéfice ou perte		**1 398**	**5 430**

III.2. BILAN AU 30 JUIN 2012

ACTIF				
En milliers d'euros	Brut	Amort.	30 juin 2012	30 juin 2011
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Concessions, brevets, droits similaires	4		4	
Fonds commercial	27 954	0	27 954	25 515
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes immob. incorpor.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 197		5 197	5 197
Constructions	21 095	4 720	16 375	17 913
Installations techniq. , matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	167	40	127	143
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	23 916	680	23 236	21 156
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	2 774		2 774	2 868
Autres immobilisations financières	102		102	101
Total I	**81 209**	**5 440**	**75 769**	**72 896**
Stocks et en-cours				
Créances				
Créances clients & cptes rattachés	171	124	47	226
Autres créances	6 653		6 653	5 720
Divers				
Valeurs mobilières de placement	0			55
Disponibilités	3 301		3 301	2 853
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	86		86	90
Total II	**10 211**	**124**	**10 087**	**8 943**
Total général (I à II)	**91 420**	**5 564**	**85 856**	**81 840**

PASSIF		
En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Capitaux propres		
Capital social ou individuel	45 232	44 315
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 157	1 013
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence) :	6 609	6 609
Réserve légale	730	458
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. prov. cours)		
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig.)		
Report à nouveau	7 600	5 025
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**1 398**	**5 430**
Provisions réglementées		
Total I	**62 726**	**62 851**
Autres fonds propres		
Provisions pour risques et charges	747	95
Dettes		
Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	16 474	5 221
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. Participatifs)	832	5 660
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	534	1 039
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	86	103
Dettes fiscales et sociales	2 470	4 509
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 930	2 281
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	57	80
Total II	**22 383**	**18 893**
Total général (I à II)	**85 856**	**81 840**

III.3. ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 30 JUIN 2012 (période du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012)

1. FAITS SIGNIFICATIFS

Les principaux évènements intervenus dans l'exercice sont repris au paragraphe I.1. du chapitre I – Rapport de gestion.

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 1er juillet 2010, 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 vénales 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 2012 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
SAS Valence 14	crédit-bail	4 982		4 982
SCI Beynost	crédit-bail	2 925		2 925
SNC Beynost 2	titres	2 439		2 439
SCI du Port	crédit-bail	288		288
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 Planète Frouard	crédit-bail	904		904
SCI RN6 St Priest 1	crédit-bail	2 585		2 585
SCI Valence 11	crédit-bail	848		848
SCI Valence 6	crédit-bail	608		608
SCI Valence III	crédit-bail	3 372		3 372
TOTAL		**27 953**		**27 953**

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 1er 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. Créances

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 au 31 Décembre 2011 et au 30 juin 2012 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 **Total I**	**4**	**0**		**4**
Mali technique **Total II**	**25 515**	**2 439**		**27 954**
Terrains	5 197			5 197
Constructions	20 995	100		21 095
Autres immob. corporelles	167			167
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III - Immob. corporelles	**26 359**	**100**	**0**	**26 459**
Autres participations	22 077	4 879	3 041	23 915
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières(1)	2 969	75	168	2 876
Total IV - Immob. financières	**25 046**	**4 954**	**3 209**	**26 791**
Total général (I + II + III + IV)	**76 924**	**7 493**	**3 209**	**81 208**

(1) y compris le compte de liquidités « actions propres » détenu chez Invest Securities qui représente 59 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	3 082	1 638		4 720
Install.techn., mat.,outillage indust.				
Autres immob. corporelles	24	16		40
Total	**3 106**	**1 654**	**0**	**4 760**

Provisions (En milliers d'euros)	Valeur au début de l'exercice	Augmentation et Dotations	Diminutions Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Prov. marché à terme	95	652		747
Prov. immobilisat. incorporelles				
Prov. immobilisat. corporelles				
Prov. titres de participation				
Prov. autres immo. financières	922		243	679
Prov. stocks et en cours				
Prov. comptes clients	71	53	0	124
Autres prov. pour dépréciation				
Total	**1 088**	**705**	**243**	**1 550**

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	2 774	110	2 664
Autres immobilisations financières	102	102	
Clients douteux ou litigieux	148	148	
Autres créances clients	22	22	
Créance représent. titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités			
- impôt sur les bénéfices			
- taxe sur la valeur ajoutée	86	86	
- autres impôts, taxes, versmts assimilés			
- divers			
Groupe et associés	6 565	6 565	
Débiteurs divers (dont pension titres)	1	1	
Charges constatées d'avance	87	87	
Totaux	**9 786**	**7 122**	**2 664**

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 établist crédit		16 474	1 428	10 339	4 707
Empr., dettes à & an max à l'origine		3	3		
Empr., dettes financ.divers		832		0	832
Fournisseurs, comptes rattachés		86	86		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale, aut.org.sociaux					
	- impôt bénéfices				
Etat et autres	- T.V.A.	133	133		
collectivités	- oblig.cautionnées				
	- autres impôts	2 337	2 337	0	
Dettes immob. cptes rattachés					
Groupe et associés		1 930	1 930	0	
Autres dettes (pension titres)		0,3	0,3		
Dettes représent.titres emprunt.					
Produits constatés d'avance		57	57		
Totaux		**21 849**	**5 971,3**	**10 339**	**5 539**

Charges à payer	En milliers d'euros
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	69
Dettes sur immobilisations	
Dettes fiscales et sociales	2 337
Intérêts courus	37
Total	**2 443**

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		0
Disponibilités		3 301
	Total	**3 301**

Tableau de variation des capitaux propres (En milliers d'euros)	Situation au 30 juin 2011	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Situation au 30 juin 2012
Capital social: knombre actions	7 386	153		7 539
Valeur nominale/action (en €)	6			6
Capital social	44 315	917		45 232
Primes d'émission, d'apports	1 013	144		1 157
Réserve légale	458	272		730
Ecarts de réévaluation	6 609			6 609
Report à nouveau	5 025	2 575		7 600
Résultat de l'exercice	5 430	-5 430	1 398	1 398
Total	**62 851**	**-1 523**	**1 398**	**62 726**
Dividendes versés		**-2 585**		

(1) Partie du dividende de l'exercice 2010/2011 ayant été versé sous forme d'actions.

Dans le cadre du contrat de liquidité passé avec Invest Securities, 7 638 actions Foncière Sépric étaient détenues au 30 juin 2012 pour une valeur comptable unitaire de 7,98 €.

Lors du Conseil d'Administration du 7 avril 2010, 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 2012 et 2014 et pourront donc donner lieu à la création de 176.650 actions nouvelles.

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012, les obligations minimales de distribution de la SA Foncière Sépric du fait de son statut de SIIC s'élèvent à 1,3 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		15 541
Exercice en cours		2 571
	Total	**18 112**
Valeur nette		23 657
Redevances payées		
Cumul exercices antérieurs		8 901
Exercice en cours		3 700
	Total	**12 601**
Redevances à payer		
A un an au plus		3 493
A plus d'un an et moins de 5 ans		14 067
A plus de 5 ans		23 327
	Total	**40 887**

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, Oséo et LCL. Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux Dailly en garantie des emprunts à l'exception de ceux octroyés aux sociétés Mougin Immobilier, Dauphiné, Les Bruyères et sociétés Monterey, Tribecca, Chelsea qui ont depuis fusionnées avec la SA Foncière sepric

En milliers d'euros	30 juin 2012
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 consentis, net (1)	Cautions, avals et garanties	Chiffre d'affaires dernier exercice	Résultat dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Sarl Mougin Immobilier	30/06/12	100%	127,6	2 714	2 408	2 408	2 408		oui	332.5	(95)	36
Sarl Orion Investissement	30/06/12	100%	38,2	2 070	3 086	3 086	3 086	3630	non	818	165	
Sc Les Bruyeres	30/06/12	100%	154	1 417	1 115	1 115	1 115	1345	non	293	70	43
Sci Belmont	30/06/12	100%	0,15	1 661	1604	1604	1604	0	oui	212.6	10.4	46
Sci Chemin Long 7	31/12/11	40%	0,15	0,15	0,06	0,06	0,06	0	non	0	0,02	
Sci Foncière De Lorraine	31/12/11	100%	0,15	0,15	5723	5723	5 044	1500	non	673	434	434
Sci La Buissieres	31/12/11	50%	1,52		0,76	0,76	0,76	0	non			
Sci Mash	31/12/11	100%	1372	1 372,04	3460	3 460	3 460		oui	250	186	186
Snc Beynost Développement	31/12/11	100%	1	1	2 440	2 440	2 440		non	22	9	9
Snc Dauphiné	31/12/11	100%	0,15	0,15	2163	2163	2163	300	non	199.5	(65)	(65)
Snc Limoges Le Vigen	31/12/11	98%	0,3	0,3	1915	1915	1915	128	non	373	98	98

(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 1,115 milliers d'euros (154 milliers d'euros d'intérêts sur comptes courants et 961 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 16 juillet 2012 : Vente des immeubles de VANDOEUVRE (54) et de SARREGUEMINES (57) (propriété de la SCI MASH), à la société PATRIMOINE ET COMMERCE d'une superficie respective de 902 m² et 2.175 m² environ pour un montant de 4,19 millions d'euros.
- Le 4 octobre 2012 : Signature d'une promesse d'achat de trois bâtiments situés à Macon, Saint-Priest et Quetigny pour un total de 6,5 millions d'euros.

De plus, dans le cadre de sa stratégie de développement, le Conseil d'Administration du 10 octobre 2012 a entériné, sur proposition des actionnaires majoritaires, un projet structurant visant à faire évoluer les métiers du Groupe.

Ce projet vise à intégrer la Foncière plus en amont dans la chaîne de valeur, par l'acquisition de la société Groupe Sepric SAS, dont la principale activité est la création et la promotion de centres commerciaux en France. Groupe Sepric SAS est d'ailleurs le principal originateur de l'ensemble des actifs aujourd'hui détenus par la Foncière en France.

La Foncière procéderait en parallèle à la cession, auprès des actionnaires majoritaires, des actifs suisses (Etoy et Bulle), porteurs d'une partie significative de la dette de la Foncière.

Les modalités financières de ces opérations, encore soumises à des conditions suspensives et à des évaluations externes, sont en cours de validation et feront l'objet d'un prochain Conseil d'Administration.

CHAPITRE IV - Rapport condensé du patrimoine au 30 juin 2012 établi par Cushman et Wakefield Expertise

Foncière Sépric
116 rue de Silly
92100 Boulogne-Billancourt

A l'attention de Monsieur Philippe Vergely
Président Directeur Général

Paris, le 6 septembre 2012

Monsieur,

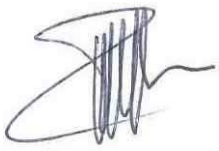
Conformément à votre demande du 31 Août 2012, nous avons le plaisir de vous soumettre ci-après notre « Rapport Condensé » relatif à nos travaux d'actualisation de valeur au 30 juin 2012 de l'ensemble de votre patrimoine.

Ce document s'articule en trois parties et présente successivement, notre mission, les principes méthodologiques utilisé ainsi que le récapitulatif des valeurs à la date d'évaluation.

Nous vous souhaitons bonne réception de ces informations et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour

Cushman &Wakefield Expertise



Philippe Guillerm FRICS, REV
Partner
Président

Delphine Besnier Barthelemy, IFEI
Expert

1. MISSION

Dans le cadre de notre instruction au 30 juin 2012, notre mission a consisté en l'actualisation au 30 juin 2012 de nos valeurs d'expertise d'un portefeuille de 21 actifs en France et 2 actif en Suisse, représentant 98 enseignes au total et constitué des immeubles suivants :

N°	Villes	CP	Adresses	Locataires
1	Beynost	01700	Zac des Baterses - Cc Beynost II	15 locataires
2	Quetigny	21800	Zac des Charrières	3 locataires
3	Montbéliard	25200	Zac du Pied des Gouttes – rue J. Foillet	3 locataires
4	Valence	26000	Les Couleures II et III	19 locataires
5	Saint Cyr sur Loire	37540	Rue de la Pinauderie	1 locataire
6	Grenoble	38000	Rue Sault/rue de l'Abreuvoir	1 locataire
7	Echirolles	38130	Zac Comboire	5 locataires
8	Frouard	54290	Zac du Saule Gaillard – rue Saule Gailllard	9 locataires
9	Metz	57070	191 rue du Général Metman	1 locataire
10	Thionville	57100	Linkling - 140 rue des Romains	1 locataire
11	Jouy-aux-arches	57130	Rue de Metz	1 locataire
12	Augny	57176	31 allée du Bois d'Orly	2 locataires
13	Saint-Avold	57500	32 rue du Général Hirschauer	4 locataires
14	Forbach	57600	280 rue Nationale	2 locataires
15	Henin-Beaumont	62427	Avenue du Bords des Eaux	2 locataires
16	Lempdes	63370	Rue du Pontel	3 locataires
17	Saint-Priest	69800	191, route de Grenoble	1 locataire
18	Chasseneuil du Poitou	86360	Bd Pierre et Marie Curie	1 lot vacant
19	Le Vigen	87110	Rue de la Tour	6 locataires
20	Epinal	88000	Parc Eco. Du Sault le Cerf	4 locataires
21	Bourg en Bresse	01000	Carrefour de l'Europe	4 locataires
22	Etoy (suisse)	1163	"Littoral Parc" Chemin Noyer Girod 3	1 locataire
23	Bulle (suisse)	1630	Rue de l'Europe	9 locataires

2. METHODOLOGIE

S'agissant d'immeubles de placement à usage tertiaire, détenus par la société en tant qu'investissements, nous avons appliqué une méthodologie d'évaluation dite « investisseur » par capitalisation des revenus constatés.

Quelque soit le type d'actif étudié, nous prenons en compte l'incidence de la plus ou moins value locative lors du renouvellement des baux (nous supposons selon les cas que le loyer peut ou non atteindre un niveau proche de celui du marché).

2.1 Conformément à vos instructions les présentes actualisations ont été effectuées selon les règles en vigueur en France contenues dans la *Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière*, dans le rapport Barthes de Ruyter portant sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne et les règles contenues dans le RICS *Appraisal and Valuation Standards*, publié par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (le Red Book) en mai 2003 et mis à jour en avril 2010.

Capitalisation du revenu
Le revenu net (après déduction des charges non récupérables : voir ci-dessous) est capitalisé à un taux de base de capitalisation (rendement).

Loyer différé
Les loyers différés correspondent au potentiel locatif futur qui devrait s'appliquer lors des renouvellements. Pour ces loyers renouvelés, nous apprécions l'incidence de la plus-value locative due :

- à la location de locaux vacants ;
- à la progression des loyers à paliers ;
- au renouvellement des baux.

En cas de réversion positive, nous adoptons un taux de capitalisation supérieur au taux de base afin de tenir compte de la nature incertaine du résultat d'un renouvellement. Il est évident que ce taux ne s'applique qu'à la proportion du loyer excédant le loyer avant renouvellement.

Coûts non récupérables
Nous déduisons du revenu brut les coûts non récupérables. Ils correspondent à des déductions annuelles.

Ils peuvent être selon les cas des impayés, des frais de gestion, des charges forfaitaires, des honoraires de re-commercialisation, des charges diverses, des contentieux, des provisions pour travaux (relatifs à l'article 606 du Code Civil) et de la vacance.

Locaux vacants
Nous adoptons les mêmes taux de capitalisation pour les locaux vacants que pour les locaux loués. Toutefois, ce revenu est différé pour la période de vacance estimée. Les charges sur locaux vacants sont également pris en compte durant la période de location.

Loyer à paliers / Dépôt de Garantie
Les loyers à palier et dépôts de garantie sont pris en compte dans l'évaluation.

Valeur de marché
La valeur marché est calculée sur la base de la valeur brute de laquelle on déduit des frais de transfert qui correspondent à :
- Régime régulier : 6.20%¨de la valeur nette
- Régime TVA : 1,80% de la valeur nette à la première vente de l'immeuble.

Pour la Suisse, nous avons déduit des frais de 3,00% pour le site de Bulle et 3,30% pour le site d'Etoy.

Valeur brute
La valeur vénale brute, dite « acte en mains », est exprimée droits de mutation et frais d'acquisition inclus.

Valeur nette
La valeur vénale nette est exprimée hors frais d'acquisition (publicité, frais d'actes, honoraires de commercialisation et conseils) et selon la nature de l'immeuble : hors droits de mutation ou hors taxes à la valeur ajoutée (TVA), pour un immeuble professionnel et commercial soumis au régime TVA TTC, pour l'habitation soumise au régime TVA.
En France, les Cabinets d'experts appliquent actuellement 6,20% pour les droits d'enregistrement et 1,80% pour les immeubles sous le régime de la TVA. Pour la Suisse, nous avons déduit des frais de 3,00% pour le site de Bulle et 3,30% pour le site d'Etoy.

Approche par comparaison
Au-delà de la comparaison avec le marché des hypothèses de taux de rendement et de valeur locative retenus par l'expert, la cohérence de la valeur précédemment déterminée est également vérifiée par l'expert par comparaison aux prix observés lors de transactions récentes. Ce travail de vérification préalable à la validation de la valeur permet de valider la cohérence de celle-ci dans son environnement de marché.

3. VALORISATION GLOBALE DU PORTEFEUILLE

Au 30 juin 2012, sur la base de ce qui précède et de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur globale de ce portefeuille de 23 actifs, détenus à 100% par la société ou ses filiales s'établit de la sorte :

la valeur marché brute du portefeuille Sépric décrite en annexe s'élève à :
229 993 492 €
(Deux cent vingt neuf mille neuf cent quatre vingt treize mille
quatre cent quatre-vingt douze euros).

la valeur marché brute arrondie du portefeuille Sépric décrite en annexe s'élève à :
230 000 000 €
(Deux cent trente millions d'euros).

la valeur marché nette arrondie du portefeuille Sépric décrite en annexe s'élève à :
220 400 000 €
(Deux cent vingt millions et quatre cent mille euros).

CHAPITRE V - 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 2012

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 2012.

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 2010.

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 :

V.1. PREPARATION 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 remplissant 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 25 Septembre 2012 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 30 Juin 2012 du 10 Octobre 2012.

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 30 juin 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 30 juin 2013.

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 Novembre 2012, il a été constaté que le représentant la société FIDEAC, Co-Commissaire aux Comptes, Monsieur Jean-Marc TIBALDI a été remplacé par Mr Jean MARIE, 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.

Et La société SOFIDEM a été nommée, lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 Novembre 2011, en remplacement de BILANS ET CONSEILS démissionnaire, en qualité de co-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 2017.

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.

Il n'existe pas de comités spécifiques. Néanmoins, le conseil réfléchit à la mise en place d'un comité d'audit en 2013.

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 2010, 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 11 Octobre 2011, le Conseil d'Administration a renouvelé le mandat des directeurs généraux délégués, pour une durée de deux années soit jusqu'à l'assemblée générale tenue en 2013, statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé, 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.

Conformément au Conseil d'Administration du 22 février 2012, une étude sur le fonctionnement du conseil a été lancée.

4. PRINCIPAUX POINTS ABORDES LORS DES CONSEILS

- Lors du Conseil d'Administration du 18 Juillet 2011, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
  I - Approbation du Procès-verbal du conseil du 23/02/2011.
  II - Revue des évaluations CUSHMAN & WAKEFIELD au 30 juin 2011
  III - Investissements envisagés
    a- Projet d'acquisition FOIR'FOUILLE à Le Vigen,
    b- Pouvoirs à donner au Président Directeur général et Directeur Général Délégué.
  IV - Questions diverses

- Lors du Conseil d'Administration du 27 septembre 2011, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
  I - Approbation du Procès-verbal du conseil du 18/07/2011.
  II - Investissements envisagés
    a- Projet d'acquisition d'un immeuble à Bulle (Suisse),
    b- Pouvoirs à donner au Président Directeur général et Directeur Général Délégué.
    c- Pouvoirs à donner au Président Directeur général et Directeur Général Délégué pour l'acquisition du bâtiment B.
  III - Questions diverses

- Lors du Conseil d'Administration du 11 Octobre 2011, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
  I - Approbation du Procès-verbal du conseil du 27/09/2011 ;
  II - Arrêté des comptes de l'exercice clos le 30/06/2011;
  III - Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 30/06/2011 ;
  IV - Préparation des documents et convocation de l'assemblée générale annuelle ordinaire sur les comptes dudit exercice;
  VII - Questions diverses.

- Lors du Conseil d'Administration du 7 Décembre 2011, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
  - Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 11/10/2011,
  - Opération BEYNOST DEVELOPPEMENT - conventions réglementées;
  - Question diverses.

- Lors du Conseil d'Administration du 22 Février 2012, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
  - I - Approbation du procès-verbal du précédent conseil d'administration,
  - II – Rapport financier intermédiaire au 31 décembre 2011 et revue du rapport d'évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD,
  - III - Souscription d'un contrat de crédit-bail, pour le financement du bâtiment P de BEYNOST, pouvoir au Président et aux Directeurs Généraux,
  - IV - Souscription d'un prêt afin de refinancer une partie des bâtiments de VALENCE, pouvoir au Président et aux Directeurs Généraux,
  - V - Point sur l'opération de BEYNOST,
  - VI - Point sur la gouvernance,
  - VII - Point sur les taux,
  - VIII - Avenant au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING afin d'intégrer la SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT (convention réglementée),
  - IX - Questions diverses

Le taux de participation des administrateurs aux Conseils d'Administration est de 92,5%.

V.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 2010. 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.

V.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 1er janvier 2010 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.

Un nouvel outil de consolidation a été mis en place sur l'exercice qui permet d'améliorer la traçabilité des écritures.

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.

V.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 2012, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

V.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.

V.6. REMUNERATION ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération ou avantage n'a été accordé en 2011-2012 aux Mandataires Sociaux.

Le Président du Conseil d'Administration
Monsieur Philippe Vergely

CHAPITRE VI - Rapports des Commissaires aux comptes au 30 juin 2012

VI.1. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2012

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 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIERE SEPRIC SA, 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 oeuvre 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 « Immeuble de placement (IAS 40) » 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 à ce titre dans la note 8 « Immeubles 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 à Courbevoie, le 12 octobre 2012

Les commissaires aux comptes

FIDEAC Jean MARIE

MAZARS Jean Maurice EL NOUCHI

VI.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 30 JUIN 2012

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 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société FONCIERE SEPRIC SA, 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 oeuvre 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 de l'annexe des comptes 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 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 2012

Les commissaires aux comptes

FIDEAC	Jean MARIE
MAZARS	Jean-Maurice EL NOUCHI

VI.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 SA 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 2012.

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 2012

Les commissaires aux comptes

FIDEAC Jean MARIE

MAZARS Jean-Maurice EL NOUCHI

VI.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. 225-31 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. 225-31 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

En application de l'article L. 225-38 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

Acquisition d'un bâtiment sis à Le Vigen (87) auprès de la SNC SEPRIC REALISATIONS

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 18 juillet 2011, l'acquisition en l'état futur d'achèvement du bâtiment dénommé D sis à Le Vigen (87), auprès de la SNC SEPRIC REALISATIONS.

Cette acquisition a eu lieu le 12 décembre 2011, par l'intermédiaire SARL MOUGIN IMMOBILIER pour un montant hors frais de 2 444 K€.

Personnes concernées : Francis Ferrand, Bernard Robbe, Philippe Vergely

Vente d'un lot de copropriété sis à Beynost (01) appartenant à la filiale SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 22 février 2012, la vente d'un lot de copropriété sis dans le bâtiment P sis à Beynost (01) par la filiale SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT à M. Robbe.

L'acquisition a finalement eu lieu le 15 juin 2012 par la SCI 3MBR, pour un montant hors frais de 600 K€.

Personne concernée : Bernard Robbe, Vice Président et administrateur de la foncière Sepric, Gérant de la SCI 3MBR.

Opérations d'acquisitions de la SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT et de la SNC BEYNOST 2:

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 07 décembre 2011 :

- l'acquisition avec garantie d'actif et de passif des parts de la SNC BEYNOST 2 (détenant 50% des parts de la SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT) auprès de la SA HOLDIS pour un montant hors frais de 2 439 K€.

- l'acquisition avec garantie d'actif et de passif des 50% des parts de la SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT non détenues par la SNC BEYNOST 2, pour un montant hors frais de 2 439 K€ auprès de la SAS PENTAGONE HOLDING (1 317 K€), de la SAS BMR HOLDING (878 K€), et de la SARL FMP (244 K€).

Ces acquisitions ont eu lieu le 21 décembre 2011.

Personnes concernées :

	Fonctions des personnes concernées dans les sociétés						
Personnes concernées	Foncière Sepric SA	SNC Beynost Développement	SNC Beynost 2	SAS Pentagone Holding	SAS BMR Holding	SARL FMP	SAS HOLDIS
Francis Ferrand	Administrateur					Gérant	
Bernard Robbe	Vice président et administrateur				Président		
Philippe Vergely	Administrateur et Président Directeur Général	Représentant permanent SAS Pentagone Holding, gérant de la SNC Beynost 2, co-gérant	Représentant permanent SAS Pentagone Holding, gérant	Président			
Gabriel Simon	Administrateur	Représentant permanent SAS Holdis, co-gérant					Président
SAS Pentagone Holding Représentée par Mme Vergely	Administrateur	Gérant de la SNC Beynost 2 co-gérant	Gérant				

Convention de délégation de gestion avec la société PENTAGONE HOLDING

- Signature de l'avenant n°3 :

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 27 septembre 2011, la signature de l'avenant n°3 au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING en date du 22 octobre 2008, afin d'inclure la filiale Sepric Immobilier Bulle SA et de préciser les modalités de rémunération de la SAS PENTAGONE HOLGING relative aux missions de délégation de gestion pour le fonctionnement de cette société.

Cet avenant a été signé le 28 septembre 2011.

- ***Signature de l'avenant n°4 :***

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 22 février 2012, la signature de l'avenant n°4 au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING en date du 22 octobre 2008, afin :

- d'inclure les filiales SNC BEYNOST 2 et SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT à compter du 1er janvier 2012,

- de convenir qu'à compter du jour de signature du présent avenant, toute nouvelle filiale française de votre société, détenue directement ou indirectement, adhérera automatiquement au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING en date du 22 octobre 2008.

Cet avenant a été signé le 22 février 2012.

Personnes concernées : Philippe Vergely, SAS PENTAGONE HOLDING

Les charges constatées durant l'exercice au titre de cette convention sont mentionnées en page 7 de ce rapport.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DES EXERCICES ANTERIEURS NON SOUMIS A L'APPROBATION D'UNE PRECEDENTE ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011 et qui par omission n'ont pas été soumis à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2011.

Acquisition d'un bâtiment sis à Etoy (Suisse) auprès de la SA SEPRIC INTERNATIONAL

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 06 juillet 2010, l'acquisition d'un bâtiment sis à Etoy (Suisse) auprès de la SA SEPRIC INTERNATIONAL, dans le cadre de la création d'une filiale suisse dédiée.

Cette acquisition a eu lieu le 27 juillet 2010 par l'intermédiaire de Sepric Investissements, pour un montant hors frais de 41 MCHF, auquel s'ajoutera un montant complémentaire de 1 MCHF si la clause d'intéressement au chiffre d'affaires du bail qui lie Migros à Sepric Investissements est activée (déclenchement à partir d'un seuil de chiffre d'affaires convenu).

Personnes concernées : Francis Ferrand, Bernard Robbe, Philippe Vergely, SAS PENTAGONE HOLDING

Acquisition d'emplacements de stationnement sis à Valence (26) auprès de la SNC LES COULEURES

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 06 juillet 2010, l'acquisition de trois parcelles de terrain supportant des emplacements de stationnement, sis Lotissement Les Couleures II à Valence (26), auprès de la SNC LES COULEURES.

Cette acquisition a eu lieu le 21 mars 2011 pour un montant hors frais de 1 euro.

Personnes concernées : Francis Ferrand, Bernard Robbe, Philippe Vergely, SAS PENTAGONE HOLDING

Avenant n°2 au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 06 juillet 2010, la signature de l'avenant n°2 au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING en date du 22 octobre 2008, afin d'inclure la filiale Sepric Investissements SA et de préciser les modalités de rémunération de la SAS PENTAGONE HOLGING relative aux missions de délégation de gestion pour le fonctionnement de cette société.

Cet avenant a été signé le 27 juillet 2010.

Personnes concernées : Philippe Vergely, SAS PENTAGONE HOLDING

Les charges constatées durant l'exercice au titre de cette convention sont mentionnées en page 7 de ce rapport.

Acquisition d'un bâtiment sis à Frouard (54) auprès de la SNC SEPRIC REALISATIONS

Votre conseil d'administration a autorisé, en date du 23 février 2011, l'acquisition du bâtiment dénommé E sis à Frouard (54) auprès de la SNC SEPRIC REALISATIONS.

Cette acquisition a eu lieu le 28 février 2011, pour un montant hors frais de 2 518 K€.

Personnes concernées : Francis Ferrand, Bernard Robbe, Philippe Vergely

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 22 octobre 2008 une convention de délégation de gestion regroupant les missions administratives, comptables et financières. Le périmètre des sociétés concernées par cette convention de délégation de gestion a fait l'objet d'avenants postérieurement à cette date (cf. pages 4 et 5 de ce rapport).

La charge de l'exercice constatée à ce titre s'est élevée à 311 K€ HT.

Fait à Paris et Courbevoie, le 12 octobre 2012

Les commissaires aux comptes

FIDEAC	Jean MARIE
MAZARS	Jean-Maurice EL NOUCHI

CHAPITRE VII - Ordre du Jour et projet de résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire du 12 Décembre 2012

VII.1. ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30/06/2012,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30/06/2012,
- Affectation du résultat,
- Approbation des conventions relevant de l'article L225-38 et suivants du Code de Commerce,
- Autorisation à donner au conseil d'administration d'opérer sur les titres de la Société,
- Pouvoirs pour les formalités.

VII.2. PROJET DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION
(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30/06/2012)
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 30/06/2012 tels qu'ils ont été présentés par le conseil d'administration, lesquels font apparaître un bénéfice de 1.398.460 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 30/06/2012)
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 2012 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 : 7.599.851 €
- Résultat de l'exercice : 1.398.460 €
- Solde du Report à nouveau : 8.998.311 €

Décide d'affecter :

- 69.923 € au compte « Réserves légales », qui s'élève désormais à la somme de 799.802 €,
- 3.015.453,60 € en distribution de dividendes, soit 0,40 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 5.912.934,40 €.

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 proposerons de donner pouvoir au Président Directeur général à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions auto détenues par la société à la date de mise en paiement du dividende les ajustements à opérer sur le montant global du dividende et en conséquence le montant du solde du bénéfice distribuable qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

Pour les actionnaires personnes physiques, il est rappelé que l'article 8 de la loi de finance pour 2012 exclut du bénéfice de l'abattement de 40% des dividendes versés par les SIIC et prélevés sur les revenus exonérés. Ils sont également exclus du bénéfice de l'abattement forfaitaire annuel, de 1.525 € ou de 3.050 € selon la situation de famille, et de l'option pour le prélèvement libératoire.

De plus, toujours en vertu de l'article 8 de la loi de finance pour 2012, les actions SIIC ne peuvent plus être inscrites sur plan d'épargne en actions à compter du 21 Octobre 2011. Toutefois, les actions inscrites sur un PEA à la date du 21 octobre peuvent y demeurer après cette date : les produits et plus-values procurés par ces actions continuent ainsi de bénéficier du régime d'exonération de l'impôt sur le revenu.

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 :

	30 juin 2009	***30 juin 2010***	***30 juin 2011***
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Générale des Impôts.	0,13 €(1)	0,30 €(1)	0 €
Dividende brut	0,13 €(1)	0,30 €(1)	0,35(2)
Montant global	938.702,05 €	2.166.235,50 €	2.585.046,80 €

(1) Sur la base de 7.220.785 actions
(2) Sur la base de 7.385.848 actions

Le dividende en numéraire sera mis en paiement dans les délais légaux, sur décision du Conseil d'administration.

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
(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.

CINQUIEME 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 ou faire acheter des actions de la société.

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,

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.

SIXIEME 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

• Fidéac
146 Bd Hausmann
75008 PARIS

représenté par Mr J.Marie
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

• SOFIDEM
146 Bd Hausmann
75008 Paris

Mandat expirant lors de l'assemblée statuant
sur les comptes 2017

• 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

	Mazars				Fidéac			
	2011 - 2012		2010 -2011		2011 -2012		2010 -2011	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit								
* Commissariat aux comptes								
. Emetteur	32 000 €	100%	35 000 €	100%	23 000 €	100%	23 000 €	100%
. Filiales intégrées globalement								
* Missions accessoires								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	**32 000 €**	**100%**	**35 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**
Autres prestations le cas échéant								
* Juridique, fiscal, social								
* Technologies de l'information								
* Audit interne								
* Autres								
Sous total								
Total	**32 000 €**	**100%**	**35 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**	**23 000 €**	**100%**

FONCIERE SEPRIC

116, rue de Silly · 92773 BOULOGNE CEDEX

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

comficontact@groupesepric.fr