



FONCIERE SEPRIC

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1er juillet 2012 - 31 décembre 2013

Sommaire

I.	Revue financière de l'activité	7
1.	<i>Présentation générale.....</i>	7
1.1.	Activité de la Société.....	7
1.2.	Patrimoine immobilier	7
2.	<i>Principaux événements survenus au cours de l'exercice.....</i>	8
2.1.	Réorganisation du groupe Foncière Sepric préalable aux apports	8
2.2.	Rapprochement avec Patrimoine & Commerce	8
2.3.	Restructuration de la fin d'année 2013	8
2.4.	Opérations sur le capital de la société	9
2.5.	Transfert du siège social	9
2.6.	Modification de la date de clôture de l'exercice social	9
2.7.	Refonte des statuts	10
2.8.	Modification des organes de direction et de contrôle	10
2.9.	Nomination d'un troisième commissaire aux comptes	10
3.	<i>Activité de l'exercice clos le 31 décembre 2013.....</i>	11
3.1.	Activité patrimoniale	11
3.2.	Activité locative.....	11
3.3.	Activité de Foncière Sepric et ses Filiales au cours de l'exercice clos.....	11
3.4.	Evolution prévisible et perspectives d'avenir	15
4.	<i>Présentation et commentaires des comptes consolidés.....</i>	16
4.1.	Bilan simplifié.....	16
4.2.	Compte de résultat simplifié.....	16
4.3.	Commentaires sur les résultats consolidés.....	17
5.	<i>Événements survenus depuis la clôture de l'exercice.....</i>	20
6.	<i>Actif net réévalué.....</i>	20
7.	<i>Patrimoine et évaluation.....</i>	21
7.1.	Patrimoine immobilier	21
7.2.	Expertise du portefeuille immobilier	21
8.	<i>Endettement financier.....</i>	22
8.1.	Profil de la dette et évolution de l'endettement net.....	22
8.2.	Couverture du risque de taux	23
8.3.	Ratios financiers d'endettement	23
9.	<i>Transactions avec les parties liées.....</i>	24
II.	Information sur le capital	25
1.	<i>Evolution de l'actionnariat.....</i>	25
1.1.	Répartition du capital	25
1.2.	Éléments relatifs aux opérations de la Société sur ses propres actions	25
1.3.	Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres.....	25
1.4.	Récapitulatif des acquisitions, cessions de titres de la Société et instruments financiers, éléments relatifs aux ajustements des options de souscription ou d'achat d'actions	26
1.5.	Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société	26
2.	<i>Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions.....</i>	26
3.	<i>Actionnariat salarié.....</i>	28
4.	<i>Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux.....</i>	28
4.1.	Droit de vote double (articles 8.53 des statuts).....	28
4.2.	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux	28
5.	<i>Contrôle de l'émetteur.....</i>	28
6.	<i>Accords pouvant entraîner un changement de contrôle.....</i>	28
7.	<i>Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce.....</i>	28
8.	<i>Accord entre actionnaires.....</i>	28
9.	<i>Autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.....</i>	28
10.	<i>Place de cotation – Evolution du cours de bourse.....</i>	29

III.	Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	30
1.	<i>Conseil d'administration.....</i>	<i>30</i>
1.1.	Composition.....	30
1.2.	Présentation des membres.....	30
1.3.	Nomination et cessation des fonctions (article 9 des statuts).....	31
IV.	Rapport Sociétal des Entreprises (RSE).....	32
1.	<i>Informations sociales.....</i>	<i>32</i>
1.1.	Emploi.....	32
1.2.	Organisation du travail	33
1.3.	Relations sociales.....	33
1.4.	Santé et sécurité.....	34
1.5.	Formation	34
1.6.	Egalité de traitement	34
1.7.	Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail.....	35
2.	<i>Informations environnementales.....</i>	<i>35</i>
2.1.	Politique générale en matière d'environnement.....	35
2.2.	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux.....	37
2.3.	Pollution et gestion des déchets.....	38
2.4.	Utilisation durable des ressources.....	39
2.5.	Adaptation aux conséquences du changement climatique	41
2.6.	Protection de la biodiversité.....	41
3.	<i>Informations sociétales.....</i>	<i>41</i>
3.1.	Impact territorial, économique et social de l'activité de la société.....	41
3.2.	Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société.....	41
3.3.	Sous-traitance et fournisseurs	42
3.4.	Loyauté des pratiques.....	42
3.5.	Autres actions en faveur des droits de l'homme	43
V.	Analyse et couverture des risques.....	44
1.	<i>Risques liés à l'activité de la Société et de son groupe.....</i>	<i>44</i>
1.1.	Risques liés à l'environnement économique	44
1.2.	Risques liés au niveau des taux d'intérêt.....	44
1.3.	Risques liés à l'environnement concurrentiel.....	45
1.4.	Risques liés au marché de l'immobilier commercial.....	45
1.5.	Risques liés à la promotion immobilière.....	45
2.	<i>Risques liés à l'exploitation de la Société et de son groupe.....</i>	<i>46</i>
2.1.	Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement.....	46
2.2.	Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires.....	47
2.3.	Risques liés aux sous-traitants	47
2.4.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée	48
2.5.	Risques liés à la commercialisation locative des actifs	48
3.	<i>Risques liés aux actifs de la Société.....</i>	<i>49</i>
3.1.	Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux	49
3.2.	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	49
3.3.	Risques liés à la réglementation applicable	49
4.	<i>Risques liés à la Société.....</i>	<i>51</i>
4.1.	Risques liés au départ de personnes clés	51
4.2.	Risques liés à l'endettement de la Société	51
4.3.	Risques liés au régime « SIIC »	52
5.	<i>Risques de marché.....</i>	<i>52</i>
5.1.	Risque de taux.....	52
5.2.	Risque de liquidité	52
5.3.	Risque de change	52
5.4.	Engagements hors bilan.....	53
5.5.	Risques pays.....	53
6.	<i>Assurances et couvertures des risques</i>	<i>53</i>

VI.	Information financière annuelle consolidée au 31 décembre 2013	54
1.	<i>Introduction</i>	54
2.	<i>Etats financiers</i>	55
2.1.	Bilan Actif	55
2.2.	Bilan Passif	55
2.3.	Etat du résultat global	56
2.4.	Tableau des flux de trésorerie	57
2.5.	Tableau de variation des capitaux propres	58
3.	<i>Notes annexes à l'information financière consolidée</i>	58
3.1.	Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée	58
3.2.	Événements significatifs au 31 décembre 2013	60
3.3.	Périmètre de consolidation	64
4.	<i>Principales méthodes comptables du groupe</i>	65
4.1.	Méthodes de consolidation	65
4.2.	Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs	65
4.3.	Immeubles de placement	66
4.4.	Immobilisations corporelles	67
4.5.	Actifs financiers	67
4.6.	Stocks et encours	68
4.7.	Clients, comptes rattachés	68
4.8.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	69
4.9.	Capitaux propres	69
4.10.	Emprunts et autres passifs financiers	69
4.11.	Impôts courants et impôts différés	70
4.12.	Conversion des comptes des filiales étrangères	71
4.13.	Revenus	71
4.14.	Autres produits et charges opérationnels	71
4.15.	Actifs non courants destinés à être cédés	71
5.	<i>Gestion des risques financiers</i>	72
5.1.	Risque de crédit	72
5.2.	Risque de liquidité	72
5.3.	Risque de marché	72
5.4.	Risque de contrepartie	73
6.	<i>Segment opérationnel</i>	73
7.	<i>Estimations et jugements comptables déterminants</i>	73
7.1.	Estimations et hypothèses comptables déterminantes	73
7.2.	Evaluation des immeubles	74
7.3.	Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers	74
8.	<i>Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie</i>	75
8.1.	Note 1 : Immeubles de placement	75
8.2.	Note 2 : Ecart d'acquisition	76
8.3.	Note 3 : Immobilisations corporelles	76
8.4.	Note 4 : Actifs financiers non courants	77
8.5.	Note 5 : Stocks et en-cours	77
8.6.	Note 6 : Clients et comptes rattachés	78
8.7.	Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation	78
8.8.	Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	78
8.9.	Note 9 : Composition du capital	78
8.10.	Note 10 : Emprunts et dettes financières	79
8.11.	Note 11 : Dépôts de garantie	82
8.12.	Note 12 : Impôts différés	82
8.13.	Note 13 : Autres passifs long terme	82
8.14.	Note 14 : Dettes fiscales et sociales	82
8.15.	Note 15 : Dettes fournisseurs	83
8.16.	Note 16 : Autres dettes	83
8.17.	Note 17 : Revenu locatifs	83
8.18.	Note 18 : Charges locatives	83
8.19.	Note 19 : Autres charges sur immeubles	84

8.20.	Note 20 : Marge brute immobilière	84
8.21.	Note 21 : Charges externes.....	84
8.22.	Note 22 : Charges de personnel.....	85
8.23.	Note 23 : Autres produits et charges opérationnels.....	85
8.24.	Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	85
8.25.	Note 25 : Coût de l'endettement financier net	85
8.26.	Note 26 : Autres produits et charges financiers	86
8.27.	Note 27 : Impôts sur les résultats	86
8.28.	Note 28 : Résultat par action	86
8.29.	Note 29 : Engagements hors-bilan.....	87
8.30.	Note 30 : Transaction avec des parties liées.....	89
8.31.	Note 31 : Evènements postérieurs à la clôture.....	90
8.32.	Note 32 : Honoraires des commissaires aux comptes	90

VII. Comptes sociaux annuels.....91

1.	<i>Commentaires sur les comptes sociaux annuels.....</i>	91
2.	<i>Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2013.....</i>	92
2.1.	Bilan au 31 décembre 2013	92
2.2.	Compte de résultat au 31 décembre 2013	93
3.	<i>Faits significatifs.....</i>	93
3.1.	Réorganisation du groupe Foncière Sepric préalable aux apports	93
3.2.	Rapprochement avec Patrimoine & Commerce	93
3.3.	Restructuration de la fin d'année 2013	94
3.4.	Opérations sur le capital de la société	94
3.5.	Transfert du siège social	95
3.6.	Modification de la date de clôture de l'exercice social	95
3.7.	Modification des statuts	95
3.8.	Modification des organes de direction et de contrôle	95
3.9.	Nomination d'un troisième commissaire aux comptes	96
3.10.	Patrimoine Immobilier	96
4.	<i>Règles et méthodes comptables.....</i>	97
4.1.	Principes et conventions générales	97
4.2.	Immobilisations.....	97
4.3.	Comptes courants attachés aux titres de participation	98
4.4.	Créances et dettes	98
4.5.	Placements et DAT	99
4.6.	Résultat courant et exceptionnel.....	99
5.	<i>Informations complémentaires.....</i>	99
5.1.	Effectif.....	99
5.2.	Chiffre d'affaires	99
5.3.	Rémunération des mandataires sociaux.....	99
5.4.	Evènements post-clôture.....	99
6.	<i>Annexes aux comptes sociaux annuels.....</i>	100
6.1.	Etat des immobilisations.....	100
6.2.	Etat des provisions.....	100
6.3.	Etat des créances et dettes.....	101
6.4.	Charges à payer.....	101
6.5.	Produits à recevoir	102
6.6.	Charges et produits constatés d'avance	102
6.7.	Composition du capital social	102
6.8.	Variation des capitaux propres	102
6.9.	Ventilation de l'impôt	102
6.10.	Parties liées.....	103
6.11.	Engagements hors bilan.....	103
6.12.	Actions propres.....	104
6.13.	Liste des filiales et participations.....	104

VIII. Honoraires des commissaires aux comptes pris en charge par le Groupe.....105

IX. Certification	106
1. <i>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels.....</i>	<i>106</i>
1.1. Opinion sur les comptes annuels.....	106
1.2. Justification des appréciations.....	106
1.3. Vérification spécifique	107
2. <i>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels.....</i>	<i>108</i>
2.1. Opinion sur les comptes consolidés.....	108
2.2. Justification des appréciations.....	108
2.3. Vérification spécifique	109
3. <i>Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.....</i>	<i>110</i>
3.1. Responsabilité de la société.....	110
3.2. Indépendance et contrôle qualité	110
3.3. Responsabilité du commissaire aux comptes	110
3.4. Attestation de présence des informations RSE.....	111
3.5. Avis motivé sur la sincérité des informations RSE	111
X. Attestation de responsabilité du rapport	113
XI. Annexes.....	114
1. <i>Rapport du président du conseil d'administration sur le contrôle interne.....</i>	<i>114</i>
1.1. Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil	114
1.2. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales.....	120
1.3. Règles concernant les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux	120
1.4. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques.....	120
2. <i>Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L.225-235 du code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration.....</i>	<i>125</i>

I. Revue financière de l'activité

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues en regard de l'ensemble du présent rapport financier et notamment des données consolidées (normes IFRS) de la Société au 31 décembre 2013. La Société est la holding animatrice d'un ensemble de filiales foncières détentrices d'actifs immobiliers principalement commerciaux ainsi que d'une activité de promotion.

La société présente un exercice allant du 1^{er} juillet 2012 au 31 décembre 2013.

1. Présentation générale

Foncière Sepric est une société holding immobilière cotée sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (compartiment C) détenant un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces commerciales, ainsi qu'une filiale de promotion immobilière.

1.1. Activité de la Société

La Société, exerce une activité patrimoniale consistant en la détention et la gestion, en vue de leur location, d'actifs immobiliers situés en France. La Société exerce également une activité de promotion spécialisée dans la réalisation de surfaces commerciales en périphérie des villes de tailles moyennes.

Au cours de l'exercice, la Société s'est rapprochée de Patrimoine & Commerce dans le cadre d'une opération d'apports suivi d'une OPE. Les opérations qui ont eu lieu sont détaillées dans la partie 2.2 de ce chapitre.

A la suite de la prise de contrôle du groupe Foncière Sepric par Patrimoine & Commerce, la Société a procédé à des fusions sur le périmètre « Groupe Sepric » dans le but de simplifier son organigramme et de rationaliser les coûts de gestion.

En date du 30 octobre 2012, la Société a signé l'acquisition de 3 actifs respectivement situés à Macon, Saint-Priest et Quetigny pour une valeur totale de 7,2 millions d'euros hors droits.

En parallèle, la Société a continué sa politique de cession d'actifs non stratégiques. Cela s'est matérialisé par la vente des actifs de Vandoeuvre, Sarreguemines, Saint-Avold, Saint-Cyr-sur-Loire et Augny. Elle projette de continuer cette politique en 2014 en cédant notamment l'actif de Quetigny (Mougin).

1.2. Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2013, Foncière Sepric détient un portefeuille composé de 21 actifs immobiliers essentiellement commerciaux.

Ce patrimoine immobilier totalise une superficie globale de près de 89 000m² pour une valeur de 152,2 millions d'euros (valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2013 – Cushman & Wakefield) dont 2,8 millions d'euros d'actifs destinés à être cédés.

2. Principaux évènements survenus au cours de l'exercice

2.1. Réorganisation du groupe Foncière Sepric préalable aux apports

Préalablement aux opérations de rapprochement avec la société Patrimoine & Commerce, détaillées au point 2.2 ci-après, les dirigeants de la Société ont décidé, le 12 décembre 2012, d'effectuer une restructuration du groupe Foncière Sepric, en procédant à l'acquisition, par le biais d'Orion Investissement, filiale à 100 % de la Société, de Groupe Sepric détenue majoritairement par Messieurs Philippe Vergely et Bernard Robbe, dont la principale activité est la promotion de centre commerciaux en France.

Pour financer cette acquisition, en parallèle, la Société d'Orion Investissement a cédé, le 19 décembre 2012, la totalité de ses participations dans deux sociétés de droit suisse, les sociétés Sepric Investissement et Sepric Immobilier Bulle, propriétaires d'actifs en Suisse, à la société de droit luxembourgeois Financière Eurepa.

2.2. Rapprochement avec Patrimoine & Commerce

La Société a finalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, son rapprochement avec Patrimoine & Commerce.

Dans un premier temps 4 707 163 actions, représentant 61,73% du capital de la Société, ont été apportées, le 27 décembre 2012, à la société Patrimoine & Commerce par la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe, d'autre part.

Dans un second temps, Patrimoine & Commerce a initié, en date du 30 janvier 2013, une Offre publique sur les titres de Foncière Sepric, constituée d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal, assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire (ci-après « l'Offre »). Cette Offre a fait l'objet du visa n°13-041 de l'AMF et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Au terme de cette Offre, Patrimoine & Commerce a acquis un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire, et ainsi pris le contrôle de 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote de la Société (Suite aux différentes levées d'options effectuées par les bénéficiaires, le pourcentage d'intérêt de Patrimoine & Commerce dans Foncière Sepric s'élève à 99,18 % au 31 décembre 2013).

Le rapprochement entre Foncière Sepric et Patrimoine & Commerce a permis de créer la 1ère foncière cotée spécialisée d'actifs commerciaux périurbains offrant aux enseignes une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles. Dans un contexte économique durablement dégradé où la recherche du meilleur prix devient une logique de consommation, cette classe d'actifs devrait connaître un réel développement.

2.3. Restructuration de la fin d'année 2013

Dans le but de simplifier la structure du groupe et le mode de détention des actifs, d'une part, et d'optimiser les coûts de gestion administrative et financière du groupe d'autre part, diverses opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe en fin d'année 2013.

Ainsi, dans un premier temps la SAS Groupe Sepric a absorbé par voie de fusion la SAS Sepric France. Cette fusion a été réalisée en date du 19 novembre 2013.

Foncière Sepric a quant à elle absorbé par voie de fusion la société Orion Investissement en date du 19 décembre 2013.

Enfin, Groupe Sepric a absorbé, toujours par voie de fusions les sociétés Sepric Conseil et Sepric Management en date du 27 décembre 2013.

L'organigramme simplifié de la Société résultant de ces opérations figure dans la partie 3.3 ci-après.

2.4. Opérations sur le capital de la société

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à quatre augmentations de capital successives, chacune liée à des levées d'options effectuées par les bénéficiaires des options de souscription d'actions attribuées aux mandataires sociaux par le conseil d'administration du 7 avril 2009, sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juillet 2008 :

- Le 20 décembre 2012, le capital a été porté de 45 231 804 euros à 45 751 704 euros suite à la déclaration de levée de 56 650 options par Monsieur Laurent Detrie et 30 000 options par Monsieur Francis Ferrand et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 20 mars 2013, le capital a été porté de 45 751 704 euros à 45 871 704 euros suite aux déclarations de levée de 20 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 26 mars 2013, le capital a été porté de 45 871 704 euros à 45 931 704 euros suite aux déclarations de levée de 10 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 20 novembre 2013, le capital a été porté de 45 931 704 euros à 46 171 704 euros suite aux déclarations de levée de 40 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.

Au terme de ces opérations successives et de l'exercice, le capital social ressort à 46 171 704 euros, divisé en 7 695 284 actions de 6 euros de valeur nominale.

2.5. Transfert du siège social

Par décision du 27 février 2013, le conseil d'administration a transféré le siège social de la Société, à effet du 1^{er} avril 2013, au 7/9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt, siège social de la société Patrimoine & Commerce.

2.6. Modification de la date de clôture de l'exercice social

En date du 25 juin 2013, l'assemblée générale de la Société a décidé de la prorogation de la durée de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2012 jusqu'au 31 décembre 2013.

La date de clôture de l'exercice social de chaque année est désormais fixée au 31 décembre et les statuts ont été modifiés en conséquence.

L'exercice clos le 31 décembre 2013 a en conséquence eu une durée exceptionnelle de 18 mois.

Cette décision a été prise afin d'avoir un exercice social identique à celui de Patrimoine & Commerce, société mère de la Société.

2.7. Refonte des statuts

L'assemblée générale du 25 juin 2013 a également voté la refonte des statuts de la Société, dans le but de les simplifier et de supprimer, comme le permet le code de commerce, l'obligation faite aux membres du Conseil d'administration de détenir chacun une action de la Société.

2.8. Modification des organes de direction et de contrôle

En suite de la réalisation définitive des apports de titres à Patrimoine & Commerce, la Société a également, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, profondément modifié la composition de son Conseil d'administration.

Messieurs Francis Ferrand, Gilbert Rougier, Gabriel Simon et Bernard Robbe, ainsi que la société Pentagone Holding ont ainsi démissionné à effet de la réalisation des apports susvisés, soit le 27 décembre 2012.

Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran ont été cooptés administrateurs à cette même date.

Monsieur Philippe Graff a par ailleurs démissionné de ses fonctions d'administrateur en date du 28 décembre 2012.

Le 10 janvier 2013 Monsieur Philippe Vergely a, quant à lui, démissionné de ses fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général, tout en conservant ses fonctions d'administrateur. Monsieur Christophe Clamageran a été nommé Président du conseil d'administration et a été désigné Directeur Général lors de la réunion du conseil d'administration du 10 janvier 2013.

Par ailleurs, suite à la cessation des fonctions de Directeur Général de Monsieur Philippe Vergely, il a été mis fin aux fonctions de Directeurs Généraux Délégués de Messieurs Francis Ferrand et Laurent Détrie automatiquement, et Monsieur Eric Duval a été nommé en qualité de Directeur Général Délégué.

Le 11 avril 2013, le conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Christophe Clamageran de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société et d'administrateur, pour raison de santé.

Madame Pauline Duval a été cooptée administrateur et le conseil d'administration du même jour a décidé de maintenir réunies les fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général, en désignant Monsieur Eric Duval président-directeur général de la Société.

L'ensemble des cooptations d'administrateurs a été ratifié lors de l'assemblée générale du 25 juin 2013, au cours de laquelle les mandats de l'ensemble des administrateurs ont également été renouvelés jusqu'au terme de l'assemblée appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

2.9. Nomination d'un troisième commissaire aux comptes

Compte tenu de la prise de contrôle de la Société par Patrimoine & Commerce, de la nécessité pour cette dernière d'établir des comptes consolidés, et afin d'assurer une bonne transition dans le contrôle des comptes de la Société, un troisième commissaire aux comptes titulaire, la société Grant Thornton et un troisième commissaire aux comptes suppléant, la société Institut de gestion et d'expertise comptable - IGEC ont été nommés pour une durée de six exercices, en complément des commissaires aux comptes déjà en fonction, lors de l'assemblée générale mixte du 25 juin 2013.

3. Activité de l'exercice clos le 31 décembre 2013

3.1. Activité patrimoniale

a) Acquisition de projets

En date du 30 octobre 2012, la Société a signé l'acquisition de 3 actifs respectivement situés à Macon, Saint-Priest et Quetigny pour une valeur totale de 7,2 millions d'euros hors droits. Les surfaces de ces actifs sont respectivement de 1 507 m², 2 400 m² et 1 981 m².

b) Cessions

Dans le cadre de sa politique de cession d'actifs non stratégiques, la Société a procédé à la vente de 5 actifs au cours de l'exercice.

Le 16 juillet 2012, la Société a cédé les actifs de Vandoeuvre (54) et Sarreguemines (57), portés par la SCI Mash, pour un montant hors taxes de 4,19 millions d'euros.

Le 31 décembre 2012, la Société a cédé l'actif d'Augny, porté par la SCI Belmont, pour un montant hors taxes de 2,34 millions d'euros.

Le 4 septembre 2013, la Société a cédé l'actif de Saint-Avoid (57) porté par la SARL Orion Investissement pour un montant hors taxes de 290 milliers d'euros.

Le 18 décembre 2013, la Société a levé l'option par anticipation du crédit-bail attaché à l'actif de Saint-Cyr-sur-Loire dans le but de le céder. La cession de l'actif est intervenue le même jour pour un montant de 1 060 milliers d'euros hors taxes.

3.2. Activité locative

Sur l'exercice, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation locative s'élève à 97,3% sur la base des loyers et à 96,3% sur la base des surfaces.

Pour plus de précisions, merci de vous référer au chapitre I.3.3.

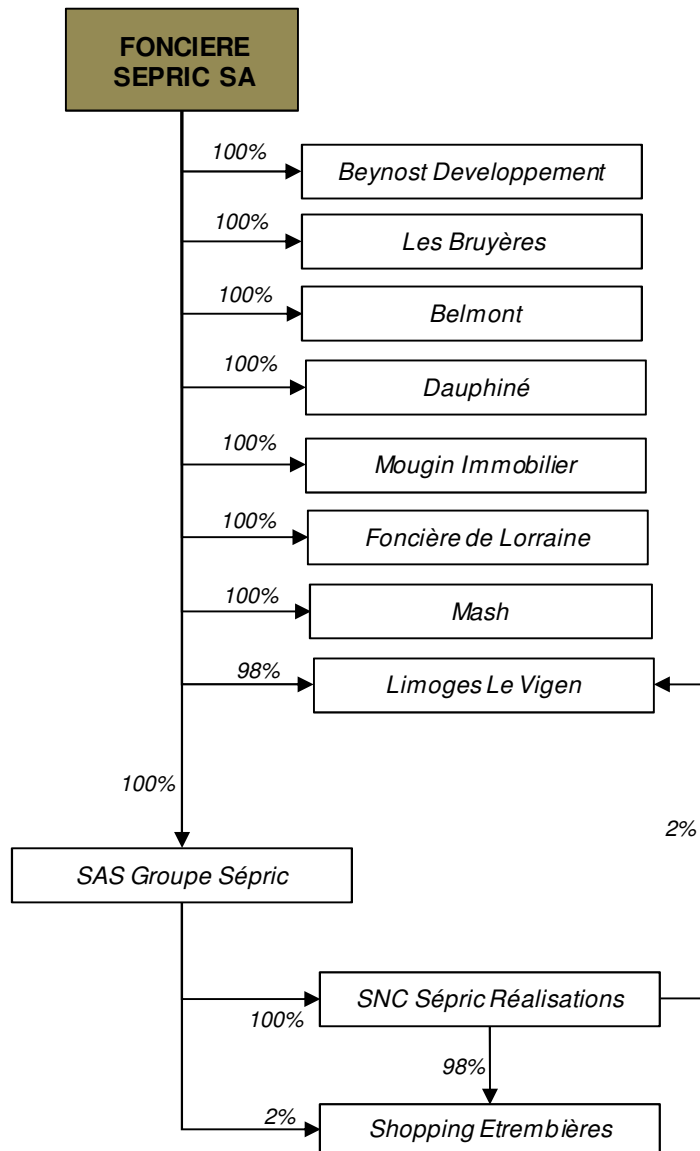
3.3. Activité de Foncière Sepric et ses Filiales au cours de l'exercice clos

Au 31 décembre 2013, le Groupe est constitué de 12 sociétés, à savoir :

- de la SA Foncière Sepric, holding du Groupe ;
- des 11 filiales de la holding :
 - 8 filiales directes ou indirectes de Foncière Sepric dont l'objet est de porter des actifs immobiliers,
 - 3 sociétés destinées à la promotion immobilière (SAS Groupe Sepric , SNC Sepric Réalisations et SNC Shopping Etrembières).

ORGANIGRAMME JURIDIQUE AU 31 DECEMBRE 2013 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les filiales et sous-filiales de Foncière Sepric ainsi que leur activité sont présentées ci-après. Leur exercice social correspond à l'année civile (excepté Foncière Sepric SA qui a eu un exercice d'une durée exceptionnelle de 18 mois suite à l'alignement de la date de clôture de ses comptes annuels au 31 décembre 2013).



En milliers d'euros		Nombre		Chiffre d'Affaires	
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(12 mois)	Résultat Net 2013	
Belmont	N/A	N/A	7	36	
L'actif de commerce que la société possédait à Augny a été cédé le 31 décembre 2012. Aucune acquisition n'a eu lieu durant l'exercice.					
En milliers d'euros		Nombre		Chiffre d'Affaires	
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(12 mois)	Résultat Net 2013	
Beynost Développement	5 396	5	833	290	
La société donne en location des locaux à usage commercial et un centre automobile (atelier et vente d'accessoires) situés à Beynost (01), en périphérie de Lyon. Ces locaux sont implantés au cœur de la zone commerciale E. Leclerc Porte de la Dombes, au Nord-Est de Lyon. Ils sont regroupés au sein de deux ensembles immobiliers. L'un, dont les façades principales donnent sur le parking de l'hypermarché E. Leclerc, abrite les enseignes Orchestra, Maisons du Monde et C&A. Les deux autres, situés le long de l'A42 à proximité du péage, abritent l'enseigne Chaussée et un centre Norauto. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.					
En milliers d'euros		Nombre		Chiffre d'Affaires	
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(12 mois)	Résultat Net 2013	
Dauphiné	1 341	2	318	249	
La société Dauphiné possède deux actifs à Grenoble (38) et Echirolles (38), en périphérie de Grenoble. A Grenoble la société donne en location un local commercial de pied d'immeuble situé dans le centre-ville, à moins d'un kilomètre de la Mairie, dans un environnement très dense en commerce. Ce local est occupé par l'enseigne La Halle dans le cadre d'un bail de 9 ans ayant pris effet en novembre 2011. A Echirolles, la société donne en location à l'enseigne Feu Vert un centre automobile (atelier et vente d'accessoires). Ce local est implanté au sein de la zone commerciale E. Leclerc Comboire, au Sud de Grenoble. L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.					
En milliers d'euros		Nombre		Chiffre d'Affaires	
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(12 mois)	Résultat Net 2013	
Foncière de Lorraine	5 049	7	606	436	
La société Foncière de Lorraine possède deux actifs à Epinal (88) et Frouard (54). A Epinal, la société donne en location des locaux à usage commercial, implantés au cœur de la zone commerciale du Sault Le Cerf, au Nord-Est du centre-ville. Ils font partie d'un ensemble immobilier de deux bâtiments abritant quatre locaux à usage commercial, dont l'un est vacant (anciennement occupé par l'enseigne Aubert). Les trois autres locaux sont occupés par les enseignes Chaussland, Médor et Cie et Maxitoys. Le bail de l'enseigne Médor et Cie a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2013. L'enseigne Maxitoys a délivré un congé pour un départ au premier semestre 2014. La recommercialisation est en cours. A Frouard (périphérie de Nancy), la société donne en location des locaux à usage commercial implantés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au Nord de Nancy. Ils font partie d'un ensemble immobilier abritant les enseignes Cuisinella, Médor et Cie et Aubert. Le bail de l'enseigne Médor et Cie a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2013.					
En milliers d'euros		Nombre		Chiffre d'Affaires	
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(18 mois)	Résultat Net 2013 (18 mois)	
Foncière Sépric	61 096	61	14 072	6 807	
A Frouard (périphérie de Nancy), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au Nord de Nancy. Ils sont regroupés au sein de trois ensembles immobiliers, répartis dans la zone. Le premier, abritant les enseignes Maxizoo, Décathlon easy (anciennement Koodza), La Foirfouille et Chaussée, est intégré à un ensemble plus large abritant également des enseignes comme Maxitoys. La société ne possède dans le second ensemble immobilier qu'un local, occupé par l'enseigne Boulanger, situé le long du parking de l'hypermarché E. Leclerc. Le troisième ensemble immobilier abrite l'enseigne Degriff store. A Henin Beaumont (périphérie de Lens), la société donne en location des locaux à usage commercial occupés par les enseignes Roland Réauté et Besson. Ces locaux sont implantés au cœur de la zone commerciale Auchan Noyelles-Godault, au Sud de Lens. Ils font partie d'un ensemble immobilier plus large abritant également des enseignes comme Cultura, Darty, Gêmo, Intersport et La Halle. A Jouy-aux-arches (périphérie de Metz), la société donne en location un local à usage commercial situé au sein de la zone commerciale Actisud, premier pôle commercial de l'agglomération messine, qui s'articule autour d'une centre commercial Cora et d'un important retail park situé de part et d'autres de l'autoroute A31. Le local, loué à l'enseigne Home Salons au travers d'un bail commercial de 9 ans, est un immeuble indépendant, mitoyen d'une implantation de l'enseigne Vet'Affaires. A le Vigen (périphérie de Limoges), la société donne en location un local à usage commercial situé au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil, zone commerciale majeure du Sud de Limoges. Le bâtiment, indépendant, abrite l'enseigne Décathlon. A Lempdes (périphérie de Clermont-Ferrand), la société donne en location des locaux à usage commercial situés dans la zone commerciale Cora-Lempdes, à l'Est de Clermont-Ferrand. Ils appartiennent à un ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment et du parking attenant. Trois locataires occupent ce bâtiment : La Halle, Intersport et La Halle Aux Chaussures. Le bail de l'enseigne Intersport est en cours de renouvellement. A Montbéliard (département du Doubs), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Pied des Gouttes, au Sud-Est du centre-ville. Les locaux, abritant les enseignes Picard Surgelés, Maisons du monde et un local vacant situé en étage, sont intégrés à un ensemble immobilier plus large abritant également des enseignes comme Casa et Darty. A Quetigny (périphérie de Dijon), la société donne en location un local à usage commercial situé dans la zone commerciale Carrefour Quetigny, à l'Est de Dijon. Ce local, occupé par l'enseigne La Halle Aux Chaussures, fait partie d'un ensemble immobilier plus large abritant également un opticien. Le magasin a été entièrement rénové en 2013 par le preneur. A Saint Avold (57), la société donnait en location un immeuble en R+3 situé dans le centre-ville de la commune de Saint-Avold, dans le département de la Moselle. L'actif a été cédé au 2ème semestre 2013.					

En milliers d'euros		Nombre	Chiffre d'Affaires	Résultat Net 2013 (18
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(18 mois)	mois)
Foncière Sépric	61 096	61	14 072	6 807
<p>A Frouard (périphérie de Nancy), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Gaillard, au Nord de Nancy. Ils sont regroupés au sein de trois ensembles immobiliers, répartis dans la zone. Le premier, abritant les enseignes Maxizoo, Décathlon easy (anciennement Koodza), La Foirfouille et Chaussée, est intégré à un ensemble plus large abritant également des enseignes comme Maxitoys. La société ne possède dans le second ensemble immobilier qu'un local, occupé par l'enseigne Boulanger, situé le long du parking de l'hypermarché E. Leclerc. Le troisième ensemble immobilier abrite l'enseigne Degriff store.</p> <p>A Henin Beaumont (périphérie de Lens), la société donne en location des locaux à usage commercial occupés par les enseignes Roland Réauté et Besson. Ces locaux sont implantés au cœur de la zone commerciale Auchan Noyelles-Godault, au Sud de Lens. Ils font partie d'un ensemble immobilier plus large abritant également des enseignes comme Cultura, Darty, Gemo, Intersport et La Halle.</p> <p>A Jouy-aux-arches (périphérie de Metz), la société donne en location un local à usage commercial situé au sein de la zone commerciale Actisud, premier pôle commercial de l'agglomération messine, qui s'articule autour d'un centre commercial Cora et d'un important retail park situé de part et d'autres de l'autoroute A31. Le local, loué à l'enseigne Home Salons au travers d'un bail commercial de 9 ans, est un immeuble indépendant, mitoyen d'une implantation de l'enseigne Vet'Affaires.</p> <p>A le Vigen (périphérie de Limoges), la société donne en location un local à usage commercial situé au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil, zone commerciale majeure du Sud de Limoges. Le bâtiment, indépendant, abrite l'enseigne Décathlon.</p> <p>A Lempdes (périphérie de Clermont-Ferrand), la société donne en location des locaux à usage commercial situés dans la zone commerciale Cora-Lempdes, à l'Est de Clermont-Ferrand. Ils appartiennent à un ensemble immobilier composé d'un seul bâtiment et du parking attenant. Trois locataires occupent ce bâtiment : La Halle, Intersport et La Halle Aux Chaussures. Le bail de l'enseigne Intersport est en cours de renouvellement.</p> <p>A Montbéliard (département du Doubs), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale E. Leclerc Pied des Gouttes, au Sud-Est du centre-ville. Les locaux, abritant les enseignes Picard Surgelés, Maisons du monde et un local vacant situé en étage, sont intégrés à un ensemble immobilier plus large abritant également des enseignes comme Casa et Darty.</p> <p>A Quetigny (périphérie de Dijon), la société donne en location un local à usage commercial situé dans la zone commerciale Carrefour Quetigny, à l'Est de Dijon. Ce local, occupé par l'enseigne La Halle Aux Chaussures, fait partie d'un ensemble immobilier plus large abritant également un opticien. Le magasin a été entièrement rénové en 2013 par le preneur.</p> <p>A Saint Avold (57), la société donnait en location un immeuble en R+3 situé dans le centre-ville de la commune de Saint-Avold, dans le département de la Moselle. L'actif a été cédé au 2ème semestre 2013.</p> <p>A Saint-Cyr-sur-Loire (périphérie de Tours), la société donnait en location un local à usage commercial situé dans la zone commerciale Auchan Saint-Cyr, au Nord de Tours. Ce local, occupé par l'enseigne Defi mode, fait partie d'un ensemble immobilier plus large abritant également les enseignes Maxitoys, Babou, La Halle Aux Chaussures et Lidl. L'actif a été cédé en décembre 2013.</p> <p>A Saint-Priest (périphérie de Lyon), la société donne en location un local à usage commercial situé au sein de la zone commerciale de Saint-Priest, au Sud-Est de Lyon. Cette zone, qui s'est développée le long de la RD 306 / RN 6 (la route de Grenoble) débouchant sur le boulevard périphérique lyonnais, regroupe des enseignes comme Conforama, But, Casa, Maisons du monde, Brico Dépôt ou Electro Dépôt. Le local, occupé par l'enseigne La Halle (anciennement Chaussland), fait partie d'un ensemble immobilier abritant également les enseignes La Literie Idéale et Destock Jeans. L'ensemble immobilier est situé en face d'une implantation de l'enseigne Gifi et d'un restaurant Quick.</p> <p>A Thionville (département de la Moselle), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale Geric-Linkling 3, à l'Ouest du centre-ville. Cette zone s'est développée autour d'un hypermarché Carrefour et d'un hypermarché E. Leclerc. Les locaux de la société, tous deux loués à l'enseigne Home Salons, constituent un ensemble immobilier indépendant, mitoyen d'une implantation de l'enseigne Optical Center.</p> <p>A Valence (département de la Drôme), la société donne en location des locaux à usage commercial situés au sein de la zone commerciale Les Couleures, au Nord-Ouest du centre-ville. Cette zone est plus précisément située à l'intersection de la RN 7, rocade de Valence, et de l'avenue de Romans, menant au centre-ville. Les locaux sont regroupés au sein de 8 ensembles immobiliers, répartis dans la zone commerciale. Les plus importants sont occupés par les enseignes Cultura, Darty, Gemo / Tati, Devianne, Besson, La Halle, La Halle Aux Chaussures, Maxitoys et Kiabi. Outre ces enseignes, la zone commerciale regroupe des enseignes comme Décathlon, Go Sport, Boulanger, C&A, Conforama, Lapeyre.</p> <p>Le bail de l'enseigne Darty a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2013. Le bail de l'enseigne Devianne, arrivé à échéance en décembre 2011, a été renouvelé pour une période de 9 ans à effet 1er janvier 2014.</p>				
En milliers d'euros		Nombre	Chiffre d'Affaires	Résultat Net 2013
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(12 mois)	
Les Bruyères	3 200	1	311	88
<p>La société donne en location un bâtiment indépendant à usage commercial situé à Metz (57). Ce local, occupé par l'enseigne Point P, est implanté à l'Est du centre-ville, à l'intersection de la RN 233 (menant au centre de Metz, environ 10 min), de la RN 431 (rocade de Metz) et de l'A315 (sortie de l'A4). La zone commerciale Cora - Metzanne est située à moins de 500 mètres du bâtiment. L'occupation de Point P se fait dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans, à échéance 31 décembre 2018.</p>				
En milliers d'euros		Nombre	Chiffre d'Affaires	Résultat Net 2013
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(12 mois)	
Groupe Sepric			2 644	(1 013)
<p>La société a été intégrée à Foncière Sepric en décembre 2012. La principale activité exercée est le développement de projets immobiliers. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, Groupe Sépric a absorbé la SAS Sepric France, la SAS Sepric Management et la SAS Sepric Conseil. Elle détient désormais directement ou indirectement 100% des sociétés Sépric Réalisations et Shopping Etrembières.</p>				
En milliers d'euros		Nombre	Chiffre d'Affaires	Résultat Net 2013
Filiales immobilières	Surface (m2)	de Lots	(12 mois)	
Limoges Le Vigen	2 755	4	385	169
<p>La société donne en location des locaux à usage commercial situés à Le Vigen (87), dans la périphérie de Limoges. Ces locaux sont implantés au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil, seule zone commerciale au Sud de Limoges. Ils sont regroupés au sein de deux ensembles immobiliers, desservis par la même voie. Dans le premier se trouve un local abritant l'enseigne Khaan, voisin d'implantations d'enseignes comme Kiabi, Casa ou Aubert. Le second abrite les enseignes La Halle aux Chaussures et Chaussée. Cette dernière, qui occupait déjà un local dans l'ensemble immobilier, a renforcé son implantation sur le site en signant fin 2013 un bail 6-9 ans pour le local libéré par l'enseigne Laurie Lumière en décembre 2013.</p> <p>L'enseigne Khaan a délivré en décembre 2013 un congé avec effet au 24 juillet 2014. La recommercialisation du local concerné est en cours.</p>				

<i>En milliers d'euros</i>				
Filiales immobilières	Surface (m2)	Nombre de Lots	Chiffre d'Affaires (12 mois)	Résultat Net 2013
Mash	5 888	3	504	(69)
La société Mash possède trois actifs à Chaintre (71), Quetigny (21) et Saint Priest (69), tous trois acquis en octobre 2012.				
A Chaintre (périphérie de Mâcon), la société donne en location un local à usage commercial dans la zone commerciale Carrefour Crèches-sur-Saône - Les Bouchardes, au Sud de Mâcon. Le bâtiment, indépendant, était occupé par l'enseigne Darty. Il est voisin d'une implantation de l'enseigne La Halle aux Enfants et de l'hypermarché Carrefour. Il bénéficie ainsi d'une bonne visibilité depuis le parking de ce dernier. La commercialisation du bâtiment est en cours.				
A Quetigny (périphérie de Dijon), la société donne en location un local à usage commercial situé dans la zone commerciale Carrefour-Quetigny, à l'Est de Dijon. Le bâtiment, indépendant, abrite l'enseigne Darty et est entouré par des implantations des enseignes Norauto, Flunch et Kiabi. Il est situé directement en face du parking de l'hypermarché Carrefour.				
A Saint Priest (périphérie de Lyon), la société donne en location un local à usage commercial situé au sein de la zone commerciale de Saint-Priest, au Sud-Est de Lyon. Cette zone, qui s'est développée le long de la RD 306 / RN 6 (la route de Grenoble) débouchant sur le boulevard périphérique lyonnais, regroupe des enseignes comme Conforama, But, Casa, Maisons du monde, Brico Dépôt ou Electro Dépôt. Le bâtiment, indépendant, abrite l'enseigne Darty et est entouré, d'un côté par les enseignes Home Salons et Keria, et de l'autre par les enseignes Géo et Maison de la Literie. L'enseigne Darty a donné son congé avec effet au 20 janvier 2014.				
Des projets de restructuration du bâtiment sont actuellement à l'étude. Des contacts ont d'ores et déjà été pris avec des enseignes pour la recommercialisation du bâtiment.				
La société possédait également 2 actifs commerciaux supplémentaires, situés à Vandoeuvre (54) et Sarreguemines (57), d'une surface respective d'environ 902 m ² et 2 175 m ² , qui ont été cédés le 16 juillet 2012.				
<i>En milliers d'euros</i>				
Filiales immobilières	Surface (m2)	Nombre de Lots	Chiffre d'Affaires (12 mois)	Résultat Net 2013
Mougin Immobilier	3 839	3	513	(1)
La société Mougin Immobilier possède deux actifs à Le Vigen (87) et Quetigny (21).				
A Le Vigen (périphérie de Limoges), la société donne en location un local à usage commercial occupé par l'enseigne Foirfouille. Il est implanté au cœur de la zone commerciale Carrefour Boisseuil, seule zone commerciale au Sud de Limoges.				
A Quetigny (dans la périphérie de Dijon), la société donne en location un ensemble immobilier à usage commercial situé dans la zone commerciale Carrefour Quetigny, à l'Est de Dijon. Il est composé d'un seul bâtiment, lui-même composé de deux locaux occupés par les enseignes Mobilier de France et Doreva.				
L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.				
<i>En milliers d'euros</i>				
Filiales immobilières	Surface (m2)	Nombre de Lots	Chiffre d'Affaires (18 mois)	Résultat Net 2013
Sepric Réalisations	N/A	N/A	9 424	462
La société a exercé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 une activité de promotion immobilière. Au cours de l'exercice 2013, la société a vendu au Groupe Patrimoine & Commerce des projets immobiliers situés à Limoges-Le-Vigen (87) et Pontarlier (25).				
Par ailleurs, elle détient un actif de 750 m ² dans la commune de Frouard (57) qu'elle donnera en location à partir du 1er trimestre 2014. Elle détient à 98% la SNC Shopping Etrembières.				
<i>En milliers d'euros</i>				
Filiales immobilières	Surface (m2)	Nombre de Lots	Chiffre d'Affaires (12 mois)	Résultat Net 2013
Shopping Etrembières	N/A	N/A	-	(12)
La société détient un terrain dans la commune d'Etrembière (74). L'activité de la société, au cours de l'exercice, s'est poursuivie sans appeler de commentaire particulier.				

3.4. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les perspectives économiques de l'année 2014 s'annonçant mitigées, Foncière Sepric restera plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires mais n'anticipe toutefois aucune difficulté particulière. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière depuis plusieurs années sur l'ensemble de son patrimoine devrait être maintenu.

4. Présentation et commentaires des comptes consolidés

4.1. Bilan simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) ⁽¹⁾	149 470	220 402
Impôts différés actifs et passifs	116	(78)
Endettement net	(55 188)	(121 172)
Autres (net)	1 039	(6 147)
Capitaux Propres	95 437	93 005
dont Part du Groupe	95 437	93 023

Note : (1) Au 30/06/12, la valorisation des immeubles comprenait les actifs détenues par les sociétés suisses (74 230 milliers d'euros)

Les postes du bilan consolidé au 31 décembre 2013 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées dans le chapitre VI de ce rapport.

4.2. Compte de résultat simplifié

Au cours de l'exercice, Foncière Sepric a décidé d'aligner son exercice sur l'année civile. L'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2012 et clos le 31 décembre 2013 a donc eu une durée exceptionnelle de 18 mois. A des fins de comparaison, un exercice pro forma 12 mois au 31 décembre 2013 est présenté.

<i>En milliers d'euros</i>	18 mois 31/12/13	12 mois PF 31/12/13	12 mois 30/06/12
Revenus locatifs	18 001	11 520	12 495
Charges nettes sur immeubles	294	245	(273)
Marge brute immobilière	-	-	-
Charges externes et autres taxes	(1 915)	(1 402)	(984)
Charges de personnel	(1 728)	(1 728)	-
Autres résultats opérationnels ⁽¹⁾	(1 791)	(2 192)	184
Variation de juste valeur des immeubles	2 278	2 239	2 502
Résultat financier	(2 866)	(1 346)	(3 296)
Impôts sur les résultats	(140)	384	(89)
Résultat Net	12 133	7 720	10 539
dont Part du Groupe	11 920	7 720	10 712

Note : (1) Les autres résultats opérationnels comprennent principalement la dépréciation du goodwill (charge de 2,9 millions d'euros), les refacturations internes des honoraires de promotion immobilière (produit de 2 millions d'euros), les résultats sur cessions de participations des sociétés suisses et d'actifs (produit de 1,8 million d'euros) et d'autres charges exceptionnelles liées à l'intégration de Groupe Sepric au sein de Foncière Sepric et à des indemnités de rupture anticipée de contrat de prestation de service (charge globale de 2,7 millions d'euros)

4.3. Commentaires sur les résultats consolidés

a. Revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent les loyers facturés par le Groupe auxquels s'ajoutent les garanties locatives et l'étalement des droits d'entrée et des franchises de loyer sur la durée ferme des baux.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites, non refacturées aux locataires.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Loyers bruts	17 703	11 244	12 447
Droits d'entrée	105	83	48
Revenus locatifs ⁽¹⁾	17 808	11 327	12 495
Charges sur immeubles	(2 252)	(1 346)	(1 522)
Refacturations de charges aux locataires	2 363	1 667	1 346
Autres charges sur immeubles	183	(76)	(97)
Loyers Nets	18 102	11 572	12 222

Note : (1) Les revenus locatifs présentés ci-dessus sont retraités des honoraires de syndic (produit de 193 milliers d'euros en 2013)

- (i) Les loyers bruts ne sont pas comparables d'un exercice à l'autre (période de 18 mois vs. 12 mois). Le tableau présenté ci-dessous analyse donc les variations entre l'exercice pro forma 12 mois 2013 et l'exercice de 12 mois clôturant le 30 juin 2012. L'évolution se détaille ainsi :

EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
30/06/12 - 12 mois	12 447	
Impact de la cession de sociétés	(2 469)	-22,5%
Impact des nouvelles sociétés dans le périmètre	1 010	9,2%
Impact des sociétés historiques	256	2,3%
31/12/13 - 12 mois PF	11 244	-9,7%

L'impact de cette diminution des loyers se décompose de la manière suivante :

- cession des sociétés suisses (1 958 milliers d'euros) et des actifs d'Augny, Sarreguemines, Vandoeuvre, Saint-Avold (pas d'impact de l'actif de Saint-Cyr-sur-Loire ayant été cédé en fin d'année 2013) ;
- entrée des nouveaux actifs dans le périmètre et effet année pleine : Quetigny et Saint Priest (436 milliers d'euros), Beynost, Grenoble et Echirolles (acquisition au 2^{ème} semestre 2011 – 574 milliers d'euros) ;
- impact positif des sociétés historiques de 256 milliers d'euros principalement dû à la variation des indices. Les loyers sont majoritairement indexés sur l'Indice des Loyers Commerciaux. L'évolution positive de cet indice explique l'impact positif de l'évolution des loyers.

- (ii) Les charges sur immeubles sont difficilement comparables d'une période à l'autre étant donné les variations de périmètre. Elles sont néanmoins présentées ci-dessous :

DETAIL DES CHARGES LOCATIVES ET DES REFACTURATIONS

En milliers d'euros	18 mois	12 mois PF	12 mois
	31/12/13	31/12/13	30/06/12
Charges locatives	(128)	(61)	(28)
Assurances	(67)	(47)	(85)
Honoraires de gestions locatives ⁽¹⁾	(218)	-	(437)
Impôts et taxes	(1 839)	(1 238)	(972)
Total charges sur immeubles	(2 252)	(1 346)	(1 522)
Refacturations	2 363	1 667	1 346
Charges et Taxes Non Récupérées	111	321	(176)

Note : (1) Les honoraires de gestion locative ont été internalisés suite à l'intégration de Groupe Sepric dans Foncière Sepric le 19 décembre 2012 et représentent un montant de 426 milliers d'euros pour l'exercice pro forma 12 mois au 31 décembre 2013. Ils sont refacturés à 100% aux locataires.

b. Charges de structure

Jusqu'à l'intégration de Groupe Sepric le 19 décembre 2012 au sein de son périmètre, le Groupe Foncière Sepric ne disposait pas de ressources en personnel propres et faisait exclusivement appel à l'externalisation pour le traitement de l'intégralité de ses besoins administratifs, financiers, comptables et juridiques. Les charges de gestion du Groupe sont principalement inscrites dans le poste « charges externes et autres taxes ».

Ce poste passe de 984 milliers d'euros sur l'exercice 2011/2012 à 1 402 milliers d'euros sur l'exercice 2013 pro forma 12 mois (et à 1 915 milliers d'euros sur l'exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2013), principalement dû aux frais refacturés par la société en charge de l'asset management, de la gestion administrative et des finances.

Par ailleurs, la société a intégré Groupe Sepric et son personnel dont la charge globale s'est élevée à 1 728 milliers d'euros. Les employés de Groupe Sepric sont principalement en charge de développer des projets de promotion immobilière. A ce titre, elle a refacturé des honoraires de promotion à Sépric Réalisations à hauteur de 2 026 milliers d'euros, qui sont composés essentiellement de charges de personnel et de charges externes.

Ainsi, au 31 décembre 2013, le total des charges de structure s'est élevé à 1 112 milliers d'euros sur l'exercice pro forma 12 mois (1 623 milliers d'euros sur l'exercice de 18 mois) contre 979 milliers d'euros sur l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2012.

c. Variation des immeubles de placement

Entre le 30 juin 2012 et le 31 décembre 2013, la valorisation hors droits et hors actifs destinés à être cédés du patrimoine immobilier passe de 220 402 milliers d'euros à 149 470 milliers d'euros, soit une diminution de 70 932 milliers d'euros, principalement générée par la cession des sociétés suisses détenant des actifs valorisés à 74 230 milliers d'euros au 30 juin 2012.

VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (HORS DROITS)

En milliers d'euros

Valorisation des Immeubles 30/06/12 - Hors Droits	220 402
Acquisitions d'immobilisations en lien avec la variation de périmètre	(74 343)
Acquisitions d'immobilisations en lien avec des travaux	7 199
Cession d'immobilisations	(3 400)
Transfert d'immeubles en actifs destinés à être cédés	(2 760)
Autres variations	94
Variation de JV selon expertise	2 278
Valorisation des Immeubles 31/12/13 - Hors Droits	149 470

L'impact sur le compte de résultat, de la variation de la juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice 2013 d'une période exceptionnelle de 18 mois est positif, pour un montant global de 2 278 milliers d'euros. L'impact sur l'exercice 2013 pro forma 12 mois est positif pour un montant global de 2 239 milliers d'euros, après une progression de 2 502 milliers d'euros au cours de l'exercice de 12 mois se clôturant le 30 juin 2012.

d. Résultat opérationnel

En sus de la variation de juste valeur sur les immeubles, le résultat opérationnel est principalement constitué :

- du résultat sur cession des participations (sociétés suisses) de 1504 milliers d'euros ;
- du résultat consolidé sur cession d'actifs correspondant à un produit de 304 milliers d'euros ;
- de la dépréciation d'une partie de l'écart d'acquisition constitué lors de l'acquisition de Groupe Sepric par Foncière Sepric (7 577 milliers d'euros) à hauteur de 2 913 milliers d'euros concomitamment à l'affectation en stock du goodwill lié aux projets immobiliers en développement ; et
- de la charge exceptionnelle liée à la prestation d'accompagnement à l'intégration de Groupe Sepric au sein de Foncière Sepric à hauteur de 1 500 milliers d'euros et de l'indemnité de rupture de contrat de prestation de service de 1 300 milliers d'euros, compensé par quelques produits exceptionnels.

e. Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Le coût de l'endettement financier brut est en diminution de 37% passant de 2 964 milliers d'euros sur l'exercice de 12 mois clos le 30 juin 2012 à 1 875 milliers d'euros sur l'exercice 2013 pro forma 12 mois (et 3 259 milliers sur l'exercice 2013 de 18 mois).

Cette variation est essentiellement liée à la cession des sociétés suisses qui portaient une dette de 69 119 milliers d'euros au 30 juin 2012, dont la charge d'intérêt sur l'exercice 2011/2012 s'était élevée à 1 044 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2013, le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires et crédits-baux immobiliers) s'élève respectivement à 3,38% (sur 18 mois) et 2,92% (sur 12 mois pro forma).

La variation de juste valeur des instruments financiers au cours de l'exercice 2013 pro forma 12 mois constitue un produit de 288 milliers d'euros (contre une charge de 55 milliers d'euros sur l'exercice de 18 mois se clôturant le 31 décembre 2013).

L'évolution de l'endettement financier sur l'exercice est détaillée dans la section 8.1 ci-après.

f. Impôt

La charge d'impôt sur l'exercice 2013 de 18 mois s'élève à 140 milliers d'euros. Cela correspond à :

- Une charge d'impôt de 330 milliers d'euros, principalement due à la plus-value de cession des sociétés suisses ;
- Une reprise d'impôt différé passif de 190 milliers d'euros (dont 116 milliers d'euros affectés à la marge des projets immobiliers vendus au cours du 2^{ème} semestre 2013 et un ajustement sur les écarts de conversion suite à la cession des sociétés suisses pour 73 milliers d'euros).

g. Résultat net

Le résultat net consolidé au 31 décembre 2013 sur la période 18 mois est un bénéfice net de 12 133 milliers d'euros, dont 12 025 milliers d'euros pour la part du Groupe alors que celui de l'exercice pro forma 2013 de 12 mois s'élève à 7 720 milliers d'euros pour la part du Groupe.

5. Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice

Le conseil d'administration de Foncière Sepric du 5 février 2014 a coopté monsieur Frédéric Lamoureux en qualité d'administrateur, en remplacement de monsieur Dominique Jouaillec qui avait mis fin à son mandat avec effet au 14 janvier 2014.

6. Actif net réévalué

Les capitaux propres consolidés – part du groupe - au 31 décembre 2013 reflètent l'actif net réévalué (ANR), dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

Par ailleurs, le bilan consolidé de Foncière Sepric tient compte désormais de l'intégration dans son périmètre de Groupe Sepric et ses filiales. L'écart d'acquisition de 7 577 milliers d'euros a été pour partie affecté aux projets de promotion en cours de développement, le reliquat ayant été déprécié pour un montant de 2 913 milliers.

L'ANR progresse de 2 414 milliers d'euros, pour s'établir à 95 437 milliers d'euros au 31 décembre 2013, soit une progression de 2,6% par rapport à l'ANR au 30 juin 2012.

Ainsi, l'ANR par action a évolué comme suit d'un exercice à l'autre :

ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros	31/12/13	30/06/12
ANR hors droits	95 437	93 023
<u>ANR hors droits par action (en euros)</u>	<u>12,4</u>	<u>12,3</u>
ANR droits inclus	103 406	100 303
<u>ANR droits inclus par action (en euros)</u>	<u>13,4</u>	<u>13,3</u>
<i>Nombre d'actions ⁽¹⁾</i>	<i>7 695 284</i>	<i>7 538 634</i>

Note : (1) 20 000 stock-options ne sont pas exercées au 31 décembre 2013 (impact non significatif sur l'ANR par action)

7. Patrimoine et évaluation

7.1. Patrimoine immobilier

Le portefeuille immobilier de Foncière Sepric se compose de 21 immeubles d'une surface de près de 89 000 m². Ce portefeuille représente une valorisation de 152,2 millions d'euros (dont 2,8 millions d'euros d'actifs destinés à être cédés) et se caractérise par :

- une majorité d'actifs commerciaux composée de retail parks et galeries marchandes ;
- une implantation principalement en périphérie ou dans des villes de taille moyenne.

7.2. Expertise du portefeuille immobilier

L'ensemble des actifs mis en loyer a fait l'objet en date du 31 décembre 2013 d'une actualisation d'expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

Dans ce cadre, l'expert s'est référé aux règles préconisées par l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) et par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Pour les actifs en exploitation, Cushman & Wakefield a employé deux méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- la méthode par capitalisation du revenu. Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.
- la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à apprécier la valeur du bien étudié par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires.

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier (y compris actifs destinés à être cédés) est valorisé pour un total de 152 270 milliers d'euros hors droits contre 224 536 milliers d'euros au 30 juin 2012 (dont les actifs des sociétés suisses valorisés à 74 232 milliers d'euros).

La valorisation du patrimoine se présente de la manière suivante :

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)		
<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Commerces ⁽¹⁾	148 530	219 050
Bureaux et Activité	940	1 350
Sous total	149 470	220 400
Actif(s) destiné(s) à être cédé(s)	2 760	4 134
Total	152 230	224 534

Note : (1) Au 30 juin 2012, la valorisation des immeubles de commerce présentée ci-dessus inclut les actifs suisses (74 232 milliers d'euros)

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	31/12/13	30/06/12
Commerces ⁽¹⁾	156 438	227 570
Bureaux et Activité	1 001	1 430
Sous Total	157 439	229 000
Actif(s) destiné(s) à être cédé(s)	2 931	4 390
Total	160 370	233 390

Note : (1) Au 30 juin 2012, la valorisation des immeubles de commerce présentée ci-dessus inclut les actifs suisses (75 550 milliers d'euros)

Sur le périmètre historique de Foncière Sepric, le taux de capitalisation moyen, prenant en compte la valeur locative de marché des surfaces vacantes, est stable à 7,5 % au 31 décembre 2013 contre 7,4% au 30 juin 2012 (le taux du 30 juin 2012 exclut les actifs suisses).

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	31/12/13	30/06/12	min.	max.
Commerces	7,4%	7,4%	6,0%	11,4%
Bureaux et Activité	13,6%	13,1%	13,6%	13,6%
Total	7,5%	7,4%	6,0%	11,4%

Note : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2013 et 30 juin 2012 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

8. Endettement financier

8.1. Profil de la dette et évolution de l'endettement net

L'endettement net du Groupe représente 55 188 milliers d'euros au 31 décembre 2013 comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

ENDETTEMENT NET

En milliers d'euros	31/12/13	30/06/12
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	22 770	84 612
Dettes de crédit-bail nettes d'avance preneur	41 063	44 948
Intérêts courus sur emprunts	126	60
Instruments de couverture	543	512
Découverts bancaires	-	1 621
Comptes courants passifs financiers	5	289
Total des Dettes Financières	64 507	132 042
Trésorerie active	2 738	10 708
Instruments financiers actifs	3	162
Comptes courants actifs financiers	6 578	-
Total de l'Endettement Net ⁽²⁾	55 188	121 172

Notes : (1) La dette financière liée aux actifs suisses s'élevait à 69 119 milliers d'euros au 30 juin 2012

(2) Les sociétés suisses représentaient un endettement net de 66 691 milliers d'euros au 30 juin 2012

La dette est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative).

Le capital restant dû sur les financements du groupe Foncière Sepric au 31 décembre 2013 s'élève à 63 959 milliers d'euros et se compose de :

- 22 770 milliers d'euros d'emprunts ;
- 41 063 milliers d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs d'un montant total de 1 262 milliers d'euros) ;
- 126 milliers d'euros d'intérêts courus sur emprunts.

En prenant en compte les intérêts courus qui s'élèvent à 126 milliers d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 31 décembre 2013 :

ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES DU GROUPE AU 31/12/13

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/14	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18	Au-delà	Total
Emprunts bancaires	2 682	2 027	2 001	1 940	2 011	12 235	22 896
Dettes de crédit-bail	3 791	3 693	3 726	3 847	3 976	22 031	41 063
Total	6 473	5 720	5 727	5 786	5 987	34 266	63 959

8.2. Couverture du risque de taux

Au 31 décembre 2013, 6 906 milliers d'euros porte intérêt à taux fixe, représentant 11% de la dette de financement. 57 052 milliers d'euros soit 89% de cet endettement était à taux variable, couverts par des instruments financiers à hauteur de 40 000 milliers d'euros, soit 70% de la dette à taux variable.

Afin de se prémunir contre toute hausse de l'Euribor 3 mois, Foncière Sepric a souscrit les instruments financiers décrits dans le tableau ci-dessous :

Nature instrument financier	Date de maturité	Montant encours
Cap de taux à 4,5%	04/04/16	10 000
Cap de taux à 4,5%	05/07/16	10 000
Tunnel de taux à 1,5% - 4,5%	05/08/16	10 000
Swap de taux à 1,42%	31/03/17	10 000

Au 31 décembre 2013, le montant de la dette à taux variable non couvert s'élevait à 17 053 milliers d'euros, soit 30% de la dette à taux variable.

8.3. Ratios financiers d'endettement

La cession des sociétés suisses a permis à Foncière Sepric de diminuer sensiblement son ratio de LTV de 53,8% au 30 juin 2012 à 35,9% au 31 décembre 2013.

Ainsi, sur la base d'une dette nette, hors valorisation des instruments de couverture, l'évolution du ratio Loan To Value se présente ainsi :

LOAN TO VALUE RATIO

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Endettement net retraité	55 188	121 172
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(2 738)</i>	<i>(9 087)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>540</i>	<i>350</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	54 648	120 822
Valeur des immeubles (hors droits)	152 230	224 534
Ratio Loan To Value	35,9%	53,8%

Retraité de l'impact des immeubles destinés à être cédés et des sociétés suisses, la LTV au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2013 s'établit respectivement à 36,0% et 34,7% comme suit :

LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ⁽¹⁾

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Endettement net retraité	52 428	121 172
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(4 057)</i>	<i>(9 087)</i>
<i>dont endettement des actifs suisses</i>	-	66 691
<i>dont instruments de couverture</i>	540	350
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	51 888	54 131
Valeur des immeubles (hors droits)	149 470	224 534
<i>dont valeur des actifs suisses</i>	-	74 230
Valeur des immeubles hors Suisse (hors droits)	149 470	150 304
Ratio Loan To Value (hors Suisse)	34,7%	36,0%

Notes : (1) Actifs Destinés à être Cédés (actifs suisses au 30 juin 2012 et Quetigny au 31 décembre 2013)

Au cours de l'exercice 2013, Foncière Sepric a amélioré ses ratios financiers d'endettement avec un ICR ("Interest Coverage Ratio") passant de 4,17 au 30 juin 2012 sur un exercice de 12 mois à 5,51 sur un l'exercice clos de 18 mois (principalement dû à la cession des sociétés suisses au 2^{ème} semestre 2012). L'évolution de l'ICR qui est un indicateur de couverture des intérêts financiers par le résultat opérationnel courant hors variation de juste valeur des immeubles, est présentée ci-dessous :

INTEREST COVERAGE RATIO

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Résultat opérationnel courant avant JV	16 672	10 653	11 243
Coût de l'endettement financier net	(3 026)	(1 697)	(2 693)
Ratio ICR	5,51	6,28	4,17

9. Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont détaillées en note 30 de l'annexe aux comptes annuels consolidés (voir chapitre VI du présent rapport).

II. Information sur le capital

1. Evolution de l'actionnariat

1.1. Répartition du capital

Les différentes augmentations de capital effectuées au cours de l'exercice et détaillées dans la partie 2.4 du chapitre I ont générées l'émission au total de 156 650 actions nouvelles.

Par ailleurs, la répartition du capital social a été profondément modifiée, suite aux opérations d'apports de titres des familles Vergely et Robbe de décembre 2012 et à l'Offre publique, détaillées dans la partie 2.2 du chapitre I.

Au 31 décembre 2013 le capital social s'élève à 46 171 704 euros divisé en 7 695 284 actions réparties comme suit :

Le capital au 31 décembre 2013 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions % du capital 31/12/13		Nombre d'actions % du capital 30/06/12	
Famille Vergely	-		2 902 948	38,5%
Famille Robbe	-		1 711 369	22,7%
Philippe Graff	-		439 392	5,8%
Patrimoine et Commerce	7 632 459	99,2%	-	0,0%
Autres actionnaires et public	62 825	0,8%	2 484 925	33,0%
Total	7 695 284	100%	7 538 634	100%

Aucun actionnaire, autre que celui indiqué ci-dessus, ne détenait plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 31 décembre 2013.

1.2. Eléments relatifs aux opérations de la Société sur ses propres actions

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, au titre du contrat de liquidité mis en place au 24 décembre 2008 par la Société avec la société Invest Securities, la société a :

- acheté 1 622 actions pour un prix global de 15 785,59 euros, soit à un prix moyen de 9,73 euros.
- revendu 4 715 actions pour un prix global de 43 205,63 euros, soit à un prix moyen de 9,16 euros.

A la clôture de l'exercice 4 545 actions, représentant 0,05 % du capital social, sont inscrites au nom de la société, leur valeur au cours d'achat est évaluée à 37 994,53 euros. Ces actions sont entièrement affectées à l'animation du cours.

Réallocation à d'autres finalités : Néant.

1.3. Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

L'ensemble des opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres ont fait l'objet de développements détaillés dans la partie 2 du chapitre I et de déclarations de franchissement de seuils auprès de l'AMF (avis AMF du 4 janvier 2013)

1.4. Récapitulatif des acquisitions, cessions de titres de la Société et instruments financiers, éléments relatifs aux ajustements des options de souscription ou d'achat d'actions

Rien n'est à signaler à ce titre.

1.5. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

Néant.

2. Pouvoir des organes de direction au titre de l'émission ou du rachat d'actions

L'Assemblée Générale des actionnaires du 25 juin 2013 a accordé au conseil d'administration un certain nombre de délégations de compétence et de pouvoirs dont le tableau récapitulatif figure ci-dessous.

TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS AU TITRE DE L'EMISSION OU DU RACHAT D' ACTIONS - AU 31/12/13

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	N/A	25/06/13	6	18 mois		
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour décider (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	50 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 150 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 9 ^{ème} , 10 ^{ème} , 11 ^{ème} , 12 ^{ème} , 13 ^{ème} , 15 ^{ème} , 16 ^{ème} et 17 ^{ème} résolutions : 60M€,	25/06/13	9	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration, pour décider, dans le cadre d'une offre au public (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription	40 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 150 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 9 ^{ème} résolution	25/06/13	10	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription	40 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20% du capital de la Société par an) + 150 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 9 ^{ème} résolution et sur le plafond de la 10 ^{ème} résolution	25/06/13	11	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation consentie au conseil d'administration en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale, dans la limite de 10% du capital	Relative aux résolutions 10 et 11 de l'AG du 25 juin 2013. Dans la limite de 10% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 9 ^{ème} résolution et sur les plafonds de la 10 ^{ème} et 11 ^{ème} résolution	25/06/13	12	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15% de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée ainsi que du plafond global fixé par la 9 ^{ème} résolution	25/06/13	13	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 9 ^{ème} résolution	25/06/13	14	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10% du capital social	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 9 ^{ème} résolution et sur le plafond de la 10 ^{ème} résolution	25/06/13	15	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société	Dans la limite de 100% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 9 ^{ème} résolution et sur le plafond de la 10 ^{ème} résolution	25/06/13	16	26 mois	Néant	Non utilisée
Délégation de compétence donnée au conseil d'administration pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers	Dans la limite de 3% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 9 ^{ème} résolution et sur le plafond de la 10 ^{ème} résolution	25/06/13	17	26 mois	Néant	Non utilisée
Autorisation donnée au conseil d'administration de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	N/A	25/06/13	18	26 mois		Non utilisée

3. Actionnariat salarié

La Société ne comptant aucun salarié, les informations relatives à l'actionnariat salarié sont sans objet.

4. Droits de vote double et droits de contrôle spéciaux

4.1. Droit de vote double (articles 8.53 des statuts)

Un droit de vote double est conféré à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans, au nom d'un même actionnaire, dans les conditions prévues par la Loi.

Au 31 décembre 2013 il existait 148 actions à droit de vote double, représentant un nombre total de 296 voix.

4.2. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux

Il n'existe actuellement aucun titre conférant à son titulaire un droit de contrôle spécial.

5. Contrôle de l'émetteur

Au 31 décembre 2013, la Société est contrôlée à hauteur de 99,18 % par la société Patrimoine & Commerce.

6. Accords pouvant entraîner un changement de contrôle

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

7. Conventions visées à l'article L. 233-11 du Code de commerce

La Société n'a pas connaissance de conventions visées à l'article L.233-11 du code de commerce.

8. Accord entre actionnaires

La Société n'a pas connaissance de l'existence de pacte d'actionnaires relatif à la Société.

9. Autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui peuvent entraîner des restrictions aux transferts d'actions et à l'exercice des droits de vote.

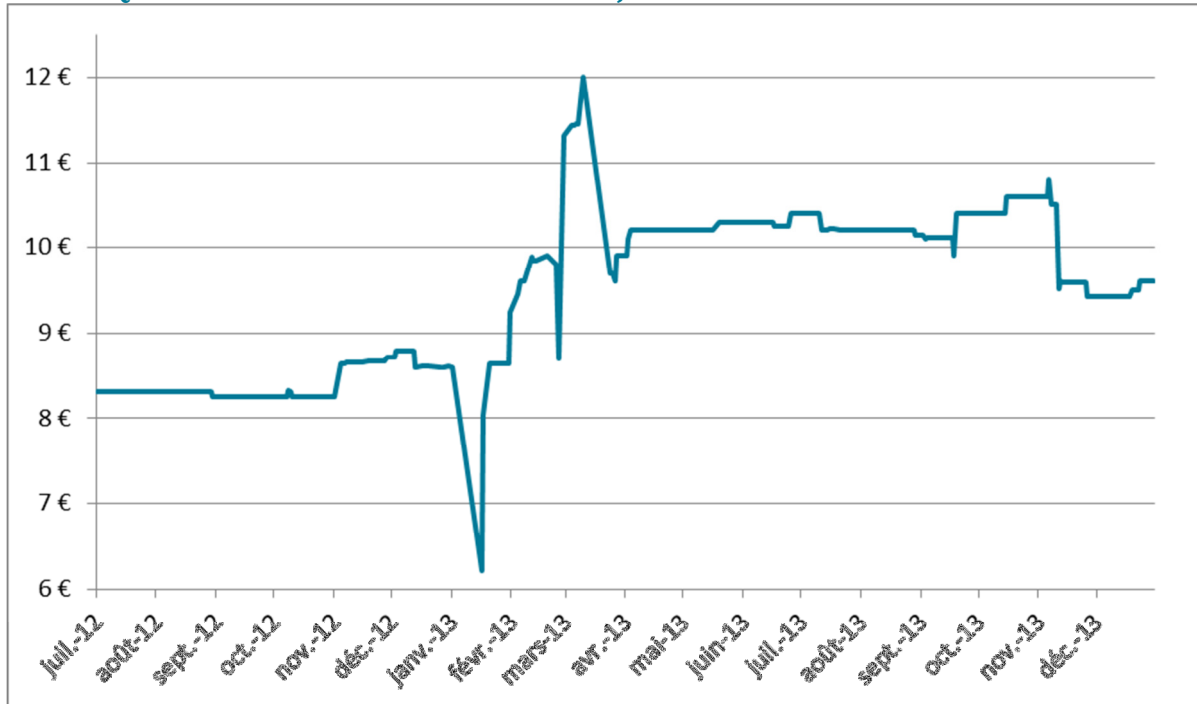
La Société n'a pas conclu d'accords qui seraient modifiés ou prendraient fin en cas de changement de contrôle.

La Société n'a conclu aucun accord prévoyant des indemnités pour les salariés s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle ou sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

10. Place de cotation – Evolution du cours de bourse

Les titres de la société sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext (mnémonique : SPRIC) - code ISIN : FR0004031292. Les titres de la société ne sont cotés sur aucun autre marché.

HISTORIQUE DES COURS DE FONCIÈRE SEPRIC DE JANVIER A DECEMBRE 2013



III. Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

Foncière Sepric est organisée sous la forme de société anonyme à conseil d'administration.

1. Conseil d'administration

1.1. Composition

A la date d'établissement du présent rapport, le Conseil d'administration compte 5 membres :

- Eric Duval (Président Directeur Général)
- Pauline Duval
- Frédéric Lamoureux
- Philippe Vergely
- Jean-Pierre Molin

1.2. Présentation des membres

Eric Duval, domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100), est né le 6 avril 1959 à Rennes (35). Il est le créateur du groupe Financière Duval dont il est aujourd'hui le Président et le principal actionnaire.

Monsieur Eric Duval est également le créateur et l'associé unique d'IMFINED, société animant un groupe de sociétés foncières détentrices d'un portefeuille immobilier significatif.

Pauline Duval, 26 ans, est titulaire d'une maîtrise de gestion à Paris II Assas et d'un MBA – General management à MCNY (New York). Elle est notamment depuis 2008 co-gérante de la société patrimoniale IMFINED, société animant un groupe de sociétés Foncières détentrice d'un portefeuille immobilier significatif et depuis 2009, co-dirigeante de Duval Gestion, associé commandité et gérant de Patrimoine & Commerce.

Madame Pauline Duval est domiciliée 7 rue Nationale Boulogne-Billancourt (92100).

Frédéric Lamoureux, 45 ans, de formation juridique, a débuté sa carrière à la direction juridique d'un groupe audiovisuel. En 2004, il rejoint le groupe Financière Duval en tant que directeur juridique, il en est également le secrétaire général depuis 2010. Il est par ailleurs le secrétaire du Conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce SCA depuis juillet 2009.

Monsieur Frédéric Lamoureux est domicilié 7 rue Nationale à Boulogne-Billancourt (92100).

Philippe Vergely, 73 ans, 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.

Jean-Pierre Molin, 74 ans, 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 est devenu en 1998 associé d'IFE mezzanine une société spécialisée dans le financement mezzanine.

Monsieur Jean-Pierre Molin est domicilié 41 avenue George V 75008 Paris.

1.3. Nomination et cessation des fonctions (article 9 des statuts)

La durée des fonctions des Administrateurs est de six années. Le mandat prend effet au jour de la nomination de l'Administrateur et il prend fin au jour de l'Assemblée Générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le mandat a expiré.

Les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire, qui peut les révoquer à tout moment.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'Administrateurs devient inférieur à trois (3), le ou les Administrateurs restant doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

IV. Rapport Sociétal des Entreprises (RSE)

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

Les sociétés concernées par cette nouvelle réglementation doivent communiquer, dans leur rapport visé à l'article L. 225-102, les conséquences sociales et environnementales de leur activité et leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités ainsi que des informations relatives à plus de 40 indicateurs sociaux, environnementaux et sociétaux.

Le Groupe Foncière Sepric détient et exploite un portefeuille d'actifs immobiliers principalement constitué de surfaces commerciales récentes situées à l'entrée ou dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français, en vue de leur location. Au cours de l'année 2012, le Groupe Foncière Sepric s'est développé avec la prise de contrôle de SEPRIC Promotion en fin d'année 2012.

Afin d'assurer son reporting RSE, le Groupe Foncière Sepric s'appuie sur les compétences d'un coordinateur de projet, personne intégrée au Groupe Patrimoine & Commerce, actionnaire principal du Groupe Foncière Sepric, et ayant une vision globale de l'ensemble des activités. Pour la réalisation de cette mission, il s'appuie sur l'expérience des équipes de SEPRIC Promotion et sur les compétences d'un Property Manager, ayant pour mission la gestion du patrimoine immobilier du Groupe et étant en contact quotidien avec les locataires.

Les informations présentées ci-après portent sur une durée de 12 mois.

1. Informations sociales

1.1. Emploi

Note méthodologique :

Dans le paragraphe ci-dessous, le terme effectif désigne l'ensemble des collaborateurs en CDI et CDD. Le reporting des effectifs est effectué sur le périmètre du Groupe Foncière Sepric. Les informations présentées ci-après portent sur une durée de 12 mois.

a. Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique

Le groupe emploie un effectif de neuf salariés, dont la répartition est décrite ci-dessous :

RAPPORT SOCIÉTAL DES ENTREPRISES 31/12/13								
Effectif (nombre d'employés)	31/12/12			31/12/13 (12M)		31/12/13		
	H	F	Total	Arrivées	Départs	H	F	Total
Emplois								
< 40 ans	3	1	4	2	1	3	1	4
40 - 50 ans	-	1	1	2	2	-	2	2
> 50 ans	3	1	4	-	1	3	-	3
Total	6	3	9	4	4	6	3	9
Boulogne-Billancourt (92)	1	2	3	2	2	1	2	3
Lyon (69)	5	1	6	2	2	5	1	6
Total	6	3	9	4	4	6	3	9

b. Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique

Au cours de l'exercice, l'entreprise a embauché 4 personnes (dont 1 CDD) et signé 2 ruptures conventionnelles. Les 2 personnes en CDD ont quitté l'entreprise au terme de leur contrat, à savoir le 30 mars et 30 septembre 2013.

c. Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2013 s'élève à 1236 milliers d'euros. Une augmentation générale de minimum 2% a été octroyée en 2013 à l'ensemble du personnel présent dans les effectifs au 31 décembre 2012 (hors CDD).

Au 31 décembre 2013, les salariés du Groupe Foncière Sepric ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225- 102 du Code de commerce). Un des salariés bénéficie néanmoins de stock- options.

1.2. Organisation du travail

a. Effectif total et répartition des salariés par sexe, âge et par zone géographique

La durée du temps de travail pour les salariés travaillant à temps plein est de 1820 heures par an pour les personnes ne bénéficiant pas du statut cadre et de 218 jours pour les cadres. Il n'y a pas de salarié à temps partiel. Au sein de SEPRIC Promotion, filiale du Groupe Foncière Sepric, il a été signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail formalisant l'instauration d'un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1820 heures ou 218 jours (selon le statut). Par ailleurs, la « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre et offerte aux salariés.

b. Absentéisme

Le nombre total de jour d'absence en 2013 a été non significatif, inférieur à une journée par personne.

1.3. Relations sociales

a. Organisation du dialogue social

La groupe se situant en dessous des seuils légaux, aucune procédure de dialogue social n'a été mise en œuvre. Toutefois, les questions du personnel sont posées directement aux responsables sans cadre particulier.

b. Le bilan et les accords collectifs

SEPRIC Promotion adhère à la convention collective de la « Promotion Construction ».

1.4. Santé et sécurité

a. Les conditions de santé et de sécurité au travail

Les collaborateurs évoluent dans des locaux de qualité ou chaque personne bénéficie de son propre bureau. Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en offrant des tickets restaurant et en organisant annuellement un évènement de convivialité.

b. Les accidents du travail et les maladies professionnelles

Aucun accident n'a été constaté sur 2013, ni aucune maladie professionnelle reconnue pour les collaborateurs du groupe.

c. Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

Néant

1.5. Formation

a. Politique de formation

Aucun cadre spécifique concernant la formation n'a été émis en place. Les salariés peuvent bénéficier d'une formation à leur demande.

b. Nombre d'heures totales de formation

48 heures de formation sur le système d'information Prémiance ont été suivies en 2013.

1.6. Egalité de traitement

a. Mesures prises en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes

La société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes.

b. Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des handicapés

Néant

c. Politique de lutte contre les discriminations

La société est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunération.

1.7. Promotion et respect des conventions fondamentales de l'Organisation Interne du Travail

L'activité du groupe se limite principalement à la France, ce qui implique notamment le respect des stipulations légales en matière de :

- Liberté d'association et du droit de négociation collective ;
- Absence de discrimination en matière d'emploi et de profession ;

Absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

2. Informations environnementales

L'un des enjeux du Groupe Foncière Sepric est l'amélioration de la performance énergétique des locaux mis en location ou en construction. Le Groupe Foncière Sepric a pour ambition de fournir à ses clients des locaux à loyers modérés et présentant de faibles charges. Un des vecteurs de réduction des charges est la réduction de la consommation énergétique.

Par ailleurs, lors des opérations de promotion immobilière, SEPRIC Promotion s'attache à optimiser les consommations énergétiques des nouveaux locaux qu'elle conçoit. Pour cela, des objectifs de performances énergétiques des enveloppes des bâtiments allant au-delà des seuils réglementaires sont visés pour toute nouvelle opération, avec une amélioration minimum de 10 %.

2.1. Politique générale en matière d'environnement

Ce reporting couvre les deux activités du Groupe Foncière Sepric : l'activité de Promotion et l'activité de Foncière, cette dernière présentant une surface totale de bâtiment d'environ 90 000 m², détenue au 31 décembre 2013. Ce périmètre évolue régulièrement au cours d'une année au vue des nouvelles acquisitions et des cessions d'actifs.

Afin d'appréhender les consommations énergétiques de son patrimoine ainsi que les consommations d'eau, un questionnaire a été envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2013. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2012 et/ou 2013. Cette enquête a été menée conjointement avec le Groupe Patrimoine & Commerce, actionnaire principal du Groupe Foncière Sepric. Les données résultant de cette étude, présentées ci-après, ont été extrapolées à partir de la base de données globale. Les informations présentées ci-après portent sur une durée de 12 mois.

a. Surfaces de référence des bâtiments

Toutes les références à des surfaces sont exprimées en m²

Les locaux du Groupe Foncière Sepric hébergent essentiellement des activités commerciales, pouvant être classées selon cinq catégories :

- Equipements de la maison
- Equipements de la personne
- Loisirs – cultures
- Alimentaire
- Autre

La catégorie « autre » regroupe des activités moins représentatives (ex : activité tertiaire).

b. Labélisation des bâtiments

Les labels environnementaux permettent de démontrer la démarche volontariste d'un groupe en matière de qualité environnementale de ses actifs. Bien que la labélisation d'actifs soit une démarche difficile à mettre en œuvre, spécifiquement dans l'activité des retail-parks, SEPRIC Promotion vise l'obtention de la labélisation BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) niveau Good d'un projet en cours de développement dont la livraison est prévue courant 2016.

Cette certification permet de s'assurer qu'un programme commercial a pris en compte l'ensemble des aspects environnementaux inhérents au projet, à savoir :

- Les problématiques de management (chantier vert, guide vert, espaces communs...)
- Les problématiques liées à la santé et au bien-être (éclairage, confort thermique, confort acoustique, accès sécurisé, ...)
- Les problématiques énergétiques (efficacité et suivi énergétique, éclairage efficace, équipements peu énergivores)
- Les problématiques de transports (modes de transports alternatifs, commodités à proximités)
- Les problématiques d'eau (consommation d'eau, équipements peu énergivores)
- Les problématiques de matériaux (cycle de vie, conception robuste...)
- Les problématiques de déchets (management des déchets)
- Les problématiques de polluants (eau pluviale, pollution visuelle nocturne, pollution NOX, émissions acoustiques...)

Une labélisation permet ainsi aux parties prenantes d'avoir une marque de reconnaissance d'un bâtiment à impact environnemental réduit et l'assurance que les meilleures pratiques de construction ont été intégrées au bâtiment.

c. Consommation d'eau

Afin d'appréhender les consommations d'eau et d'énergie de son patrimoine, le Groupe Foncière Sepric s'est appuyé sur un questionnaire envoyé à tous les locataires au cours de l'année 2013 ainsi que sur la réalisation du diagnostic énergétique de deux sites représentatifs. Ces informations sont obtenues sur 12 mois glissants pour les années 2012 et/ou 2013 et ont permis de mettre en place une série d'indicateurs.

Le taux de retour concernant la consommation d'eau est de 19 % (en prenant en compte les données globales collectées au niveau du Groupe Patrimoine & Commerce). La consommation totale des actifs n'ayant pu être obtenue suite à l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation d'eau globale est obtenue en considérant la consommation par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du parc.

d. Consommation énergétique

La méthodologie concernant la consommation d'énergie est identique à celle employée pour la consommation d'eau. Le taux de retour concernant la consommation électrique est de 29 % (en prenant en compte les données globales collectées au niveau du Groupe Patrimoine & Commerce). La consommation totale des actifs n'ayant pu être obtenue suite à l'envoi de ces questionnaires, la reconstruction de la consommation énergétique globale est obtenue en considérant la consommation énergétique par m². Ces ratios permettent ensuite l'extrapolation des données à l'ensemble du parc.

Le questionnaire portait également sur les consommations de gaz naturel, mais en l'absence de réponses pertinentes, cette énergie, peu consommée par les locataires, a été exclue du périmètre.

Les informations de consommation énergétique sont données en kilowatt heure d'énergie finale (kWh_{ef}) ainsi qu'en kilowatt heure énergie primaire (kWh_{ep}). Ces indicateurs permettent de refléter la consommation d'énergie facturée aux consommateurs finaux (énergie finale) à laquelle s'ajoute la consommation nécessaire à la production de cette énergie (énergie primaire). La majorité des actifs

consommant uniquement de l'électricité. Sans informations précises sur les sources d'énergie consommées par chaque actif, les facteurs de conversion de l'énergie électrique ont été utilisés. Le coefficient de conversion utilisé pour le passage de l'énergie finale électrique à l'énergie primaire électrique est de 2,58.

e. Rejets de gaz à effets de serre

Les émissions de gaz à effet de serre évaluées dans ce rapport ne concernent que les émissions dues aux consommations énergétiques.

Comme précisé précédemment, seules les consommations d'électricité sur site sont prises en compte.

Chaque locataire ayant le choix de son fournisseur d'énergie, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se base sur les facteurs d'émissions liés au mix électrique français, soit 0,078 kg CO2 eq/kWh¹.

2.2. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux

a. Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

- Activité Foncière :

L'ambition du Groupe Foncière Sepric est de fournir à ses locataires des bâtiments à loyers modérés et à faibles charges.

Afin de déterminer de quelle manière les charges de ses locataires peuvent être réduites, le Groupe Patrimoine & Commerce, actionnaire principal du Groupe Foncière Sepric, a fait réaliser par un cabinet indépendant un diagnostic énergétique de deux actifs commerciaux représentatifs au cours de l'année 2013. Ce diagnostic a permis de caractériser la performance énergétique des locaux, entre autres celle de l'enveloppe des bâtiments ainsi que des équipements intérieurs (système de chauffage, éclairage, ...). Cette étude a permis d'étudier différents scénarii d'amélioration. Une des pistes d'amélioration concerne la mise en place d'un système de régulation et de programmation des systèmes de conditionnement d'air des locaux. Le Groupe Patrimoine & Commerce va donc étudier en 2014 la faisabilité de mise en œuvre de ces régulations sur ses sites pour le compte du Groupe Foncière Sepric.

- Activité Promotion :

SEPRIC Promotion, filiale du Groupe Foncière Sepric en charge de l'activité de promotion immobilière, s'attache pour chaque nouveau projet à réduire son impact sur l'environnement, aussi bien lors de la phase de construction d'un nouveau bâtiment que lors de la phase d'utilisation des locaux. Pour cela, différentes actions sont mises en œuvre. Un des faits marquant de l'année 2013 a été le choix de s'engager dans l'obtention du label BREEAM, niveau Good pour un projet de 30 000m² en cours de développement.

b. Les actions de formation et d'information des salariés en matière de protection de l'environnement

Le personnel du Groupe Foncière Sepric est sensibilisé aux enjeux du développement durable, notamment dans le cadre du travail sur le reporting RSE et par l'accompagnement externe reçu, mais n'a pas reçu à ce stade de formation spécifique.

¹ Source : Base Carbone ADEME www.basecarbone.fr

Pour l'activité de Promotion, les salariés ont pour la plupart une formation initiale ou une expérience passée leur permettant d'appréhender facilement les enjeux du développement durable.

c. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

Les impacts de l'activité du Groupe Foncière Sepric sur l'environnement ne sont pas significatifs. Son activité principale consiste en effet à louer des surfaces commerciales.

Des mesures de prévention sont cependant mises en œuvre. L'ensemble des parkings dont le Groupe Foncière Sepric assure la construction ou la gestion sont équipés de collecteurs et de bacs de décantation pour les eaux de ruissellement, ce qui permet de piéger les boues et hydrocarbures.

Lors des phases de construction, SEPRIC Promotion a pour principe de mettre en œuvre une démarche de chantier propre. Cette démarche consiste entre autres à limiter la pollution de proximité lors du chantier en collectant les eaux servant au lavage des outils et équipements et en limitant les nuisances sonores pour le voisinage.

d. Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

Aucun montant n'a été provisionné à ce jour.

2.3. Pollution et gestion des déchets

a. Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Les activités hébergées dans les locaux du Groupe Foncière Sepric ne sont pas de nature à affecter gravement l'environnement.

b. Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Etant donné le faible nombre de salariés travaillant pour le Groupe Foncière Sepric, le volume de déchets générés par leur activité directe n'est pas significatif.

En revanche, SEPRIC Promotion ayant une activité de construction de bâtiments, un système de gestion des déchets est mis en place sur chaque chantier. Sur l'ensemble de ses projets, SEPRIC Promotion met en œuvre une démarche de chantier propre visant à diminuer l'impact des nuisances. Pour cela, SEPRIC Promotion utilise au maximum les procédés de construction des bâtiments par l'assemblage d'éléments préfabriqués (jusqu'à 90 % du bâtiment) ce qui permet de limiter le nombre de découpes et de chutes diverses.

Les emballages des produits préfabriqués sont évacués par le fournisseur qui les réutilise. Les autres emballages de type carton, plastique ou bois sont collectés dans des bennes spécifiques mises en place sur le site pour être ensuite revalorisés. Les Déchets Industriels Banals (DIB) sont également collectés dans des bennes spécifiques puis envoyés en déchetterie.

c. La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Afin de réduire la pollution lumineuse (et de réduire la consommation électrique) pouvant être engendrée par l'éclairage des parkings, le Groupe Foncière Sepric a installé sur l'ensemble des parkings dont il a la gestion des systèmes d'horloges astronomiques avec programmateur. Ces

équipements permettent ainsi l'extinction des luminaires extérieurs dès que la lumière du jour est suffisante, et après 22 h.

Par ailleurs, dans le cadre de sa démarche de chantier propre, SEPRIC Promotion s'attache à limiter au maximum les nuisances sonores. Pour cela, le recours à des éléments préfabriqués permet de limiter les nuisances sonores liées à la fabrication sur place. Les nuisances les plus importantes ont lieu pendant les phases de terrassement, les fondations et le gros œuvre. Les entreprises intervenant sur les chantiers sont tenues d'utiliser des procédés et des machines réduisant le bruit. Pour parvenir à cet objectif, les entreprises utilisent les moyens suivants : vibreurs à aiguille, marteaux piqueurs insonorisés, compresseurs électriques plutôt que thermiques, etc.

2.4. Utilisation durable des ressources

a. Consommation d'eau

Les consommations d'eau des locataires sont relativement faibles. Son utilisation se limite d'une part à l'entretien et au nettoyage des locaux, d'autre part aux sanitaires du personnel travaillant dans ces locaux. A partir des données issues des questionnaires, nous pouvons estimer que la consommation globale du parc est la suivante :

Indicateurs	Périmètre	2013
Consommation annuelle d'eau par m ²	Foncière	0,5 m ³
Consommation annuelle d'eau pour l'ensemble du parc	Foncière	44 000 m ³

Le second poste de consommation d'eau concerne les espaces communs à travers notamment l'arrosage des espaces verts. Le niveau de consommation d'eau pour ce poste n'est pas connu.

L'eau consommée est l'eau du réseau. Le Groupe Foncière Sepric n'est pas soumis à des contraintes locales particulières en termes d'approvisionnement sur ces zones d'implantations.

D'autre part, sur chacun des projets que développe SEPRIC Promotion, les équipes s'attachent à choisir des espèces de végétaux paysagés constituées d'essences indigènes et donc adaptées à leur climat et à la nature des sols afin de maîtriser ces consommations. Ces espaces verts sont ainsi très peu consommateurs d'eau, l'arrosage ne venant dès lors qu'en appoint ponctuel lors d'épisodes plus secs.

b. Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

- Périmètre foncière :

L'enquête réalisée auprès des locataires ainsi que le diagnostic énergétique ont permis d'établir une consommation d'énergie moyenne du parc immobilier s'établissant à 132 kWh/m²/an. Cette consommation comprend tous les usages énergétiques à savoir : le chauffage, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire et les équipements spécifiques tels que le matériel informatique. A titre de comparaison, un rapport de l'ADEME de 2011 montre que la consommation énergétique moyenne dans le secteur du commerce est de 233 kWh/m²/an. Cette

différence s'explique principalement par la typologie d'actifs exploités par le Groupe Foncière Sepric (retail park), mais aussi par le type de commerce hébergé dans ses locaux qui sont pour la plupart des commerces d'équipements de la personne et de la maison, ces derniers comportant peu d'équipements spécifiques.

A partir de cette consommation moyenne, nous pouvons estimer que l'ensemble du parc immobilier consomme annuellement 11,8 GWh énergie finale d'électricité.

Ces consommations représentent des émissions de gaz à effet de serre d'environ 920 tonnes équivalent CO₂.

- Périmètre promotion :

La politique commerciale de SEPRIC Promotion est de fournir des locaux uniquement composés d'une coque extérieure. Il est à la charge du preneur d'aménager l'espace intérieur et d'y installer les équipements de conditionnement d'air et d'éclairage. Il est donc indispensable, lors de la conception de nouveaux bâtiments, que SEPRIC Promotion engage une réflexion globale en impliquant ses preneurs, l'objectif étant d'améliorer la qualité de ses bâtiments tout en respectant les exigences de résultats définies par les réglementations thermiques. Pour cela, les paramètres suivants sont traités avec attention par SEPRIC Promotion :

- Etanchéité à l'air de l'enveloppe,
- Résistances thermiques des parois,
- Traitement des ponts thermiques,
- Protection solaire des baies vitrées.

Le soin apporté à ces éléments permet de mettre à la disposition des futurs preneurs des locaux dont la performance thermique de l'enveloppe est a minima supérieure de 10 % par rapport à la réglementation thermique. Afin de réduire les consommations énergétiques des systèmes de chauffage – climatisation, SEPRIC Promotion préconise des solutions techniques aux futurs preneurs.

c. Gestion des sols

Les locaux loués par le Groupe Foncière Sepric accueillent essentiellement des activités commerciales, nécessitant de fait des surfaces de parking importantes. Afin de limiter les surfaces de sol imperméabilisées, le Groupe Foncière Sepric favorise dès que possible les espaces verts, selon les critères imposés par les collectivités locales. Environ 10 % de la surface foncière est occupée par des espaces verts. Sur 3 sites, des noues paysagères permettant l'infiltration des eaux de toiture dans le sol sont installées.

Par ailleurs, lors des phases de promotion, SEPRIC Promotion favorise au maximum les équipements permettant de limiter les effets d'imperméabilisation et de ruissellement des sols. Pour cela, selon les contraintes locales, les bassins de rétention ou des bassins d'infiltration sont installés.

Lors de l'acquisition de nouveaux terrains en vue de la construction d'un bâtiment et en cas de suspicion de pollution, des études de pollution de sols sont systématiquement effectuées, soit par le vendeur du terrain, soit par SEPRIC Promotion.

Lors de la construction de nouveaux bâtiments, SEPRIC Promotion s'engage dans la mise en œuvre de produits issus du recyclage via des procédés respectueux de l'environnement. Le traitement des voiries et réseaux extérieurs en est un exemple les plus marquants :

- Mise en œuvre d'enrobés tièdes
- Réutilisation des structures d'enrobés existants pour les couches de réglages
- Mise en œuvre de liant végétal au lieu de liant hydrocarboné

2.5. Adaptation aux conséquences du changement climatique

Les activités du Groupe Foncière Sepric ne sont pas considérées comme soumises aux aléas du changement climatique.

2.6. Protection de la biodiversité

Tous les nouveaux projets développés par SEPRIC Promotion sont installés sur des zones classées constructibles et ayant comme objectif l'accueil de surfaces commerciales. De ce fait, l'ensemble des études préalables au classement de sites et permettant de s'assurer qu'un projet n'a pas d'impact significatif sur la biodiversité a été réalisé. SEPRIC Promotion a pour principe d'inclure cependant dans tous ses dossiers de demande d'autorisation départementale d'aménagement commercial un point sur l'impact des nouveaux projets sur la biodiversité.

3. Informations sociétales

3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

a. Impact en matière d'emploi et de développement régional

Le Groupe Foncière Sepric intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales et des villes de taille moyenne présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour la rénovation soit sur de nouveaux projets, elle génère de l'emploi direct lié aux travaux, puis la disponibilité de locaux de commerces ou de bureaux permettent le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois.

En effet, le Groupe Foncière Sepric loue des locaux à des enseignes dont les activités présentent une source d'emploi locale importante. Malgré la difficulté de collecter ce type de données, le Groupe Foncière Sepric s'emploie à améliorer la base de données qu'il a commencé à mettre en place en 2013, afin d'estimer le nombre d'emplois créés.

Pour la maintenance et l'entretien des actifs mais également lors des phases de construction d'un bâtiment, le Groupe Foncière Sepric a pour principe de choisir de faire appel le plus largement possible à des entreprises locales, plutôt que de constituer une équipe spécialisée qui interviendrait sur l'ensemble de leurs actifs.

b. Impact sur les populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, le Groupe Foncière Sepric favorise le développement de leur environnement économique ainsi que celui de leur tissu urbain.

3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société

a. Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisation

Le Groupe Foncière Sepric a mis en place des modalités de dialogue permanentes avec les différentes parties prenantes dont notamment :

- Ses locataires et fournisseurs pour l'activité Foncière
- Les riverains de chantiers, les collectivités locales ainsi que les fournisseurs pour l'activité promotion

En outre, pour plus d'informations, veuillez-vous référer à la note 30 de l'annexe sur les comptes consolidés « Transaction avec les parties liées ».

b. Les actions en partenariat ou en mécénat

Le Groupe Foncière Sepric n'a entrepris aucune action de partenariat ou de mécénat

3.3. Sous-traitance et fournisseurs

a. La prise en compte dans la politique d'achats des enjeux sociaux et environnementaux

Dans le cas de la construction de nouveaux bâtiments commerciaux, SEPRIC Promotion intervient en tant que Maître d'Ouvrage : il initie le projet immobilier et suit les différentes étapes de sa construction jusqu'à sa revente.

Au cours de ces différentes étapes, SEPRIC Promotion fait appel à différents prestataires tels qu'un Architecte / Maître d'œuvre, des bureaux d'études, des installateurs, ... Le maître d'œuvre a pour principales missions la conception et le suivi des travaux. Il est également en charge de la conformité réglementaire du chantier.

b. L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Lors de la réalisation d'une opération visant l'obtention d'une labélisation environnementale, SEPRIC Promotion fait appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage ayant une spécialisation dans le domaine du développement durable.

Cette compétence est en effet indispensable afin de s'assurer que pour toutes les étapes de réalisation d'un chantier, les exigences environnementales sont respectées. Pour le choix de chacun de ces intervenants, SEPRIC Promotion se base, en plus des compétences techniques, sur les relations de confiance et de qualité entretenues avec ces sociétés depuis plusieurs années

3.4. Loyauté des pratiques

a. Les actions engagées pour prévenir la corruption

Le Groupe Foncière Sepric s'engage progressivement dans la lutte contre la corruption. La corruption s'entend dès manifestation d'influence mineure qui se traduit, par exemple, pas des faveurs octroyées par un fournisseur en échange d'un accès privilégié à la commande du Groupe Foncière Sepric.

Cela se traduit par les actions suivantes que le groupe prévoit de mettre en œuvre :

- Analyse des risques de corruption dans le périmètre d'activité du Groupe Foncière Sepric : Cette tâche nécessite d'identifier les principaux flux financiers entrants et sortants du Groupe Foncière Sepric ainsi que les personnes qui sont impliquées dans ces transactions (émetteur/récepteur). On peut penser à la corruption passive lors de l'acquisition de terrains en deçà de leur valeur de marché,
- Sensibilisation des acteurs exposés aux enjeux de la lutte contre la corruption.

b. Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Afin de prévenir les risques pour les occupants des locaux loués ainsi que pour les personnes se rendant dans ces locaux, le Groupe Foncière Sepric se conforme à la réglementation en vigueur.

3.5. Autres actions en faveur des droits de l'homme

Le Groupe n'a pas engagé d'autres actions en faveur des droits de l'homme.

V. Analyse et couverture des risques

1. Risques liés à l'activité de la Société et de son groupe

1.1. Risques liés à l'environnement économique

L'évolution des principaux indicateurs macroéconomiques est susceptible d'affecter, à long terme, le niveau d'activité de Foncière Sepric, ses revenus locatifs et la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et de développement de nouveaux actifs, et donc ses perspectives de croissance. L'activité de Foncière Sepric est notamment influencée par le niveau de l'activité économique et de la consommation, ainsi que par le niveau des taux d'intérêt et des indices utilisés pour l'indexation des loyers :

- la conjoncture économique générale est susceptible d'encourager ou au contraire de freiner la demande de nouvelles surfaces commerciales, et donc les perspectives de développement de Foncière Sepric. Elle peut également avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers ;
- les variations à la baisse ou des ralentissements de la croissance des indices sur lesquels sont indexés les loyers des baux de Foncière Sepric ou le changement des indices utilisés à cette fin pourraient également peser sur les revenus locatifs de Foncière Sepric ;
- la capacité de Foncière Sepric à augmenter les loyers — voire à les maintenir — à l'occasion des renouvellements de baux dépendra principalement du niveau du chiffre d'affaires de ses locataires, qui dépendront en partie des conditions économiques ;
- l'évolution du chiffre d'affaires des locataires aura également un impact sur la part variable des loyers ;
- une dégradation prolongée des conditions économiques pourrait entraîner une augmentation du taux de vacance des actifs de Foncière Sepric, ce qui aurait un impact défavorable sur les revenus locatifs et le résultat d'exploitation du Groupe en raison, d'une part, de l'absence de revenus locatifs et, d'autre part, de l'augmentation des coûts non facturés, les espaces vacants pouvant, dans certains cas, nécessiter des travaux de rénovation avant recommercialisation, ces coûts ne pouvant pas être répercutés sur les locataires ;
- la rentabilité de l'activité locative de Foncière Sepric dépend de la solvabilité de ses locataires. En période de conjoncture économique difficile, en particulier, les locataires pourraient avoir des retards ou être en défaut de paiement, ou encore connaître des difficultés financières incitant Foncière Sepric à revoir à la baisse les conditions locatives.

Le niveau des revenus locatifs de Foncière Sepric et ses résultats, la valeur du patrimoine détenu au travers de ses filiales et sa situation financière, ainsi que ses perspectives de développement pourraient se trouver affectés en cas d'évolution défavorable de ces facteurs.

1.2. Risques liés au niveau des taux d'intérêt

La valeur des actifs du Groupe est influencée par le niveau des taux d'intérêts. L'activité immobilière bénéficie à l'heure actuelle d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêts à long terme faibles. Une augmentation des taux d'intérêts, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts. En conséquence, une hausse significative des taux d'intérêts

pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe. Elle entraînerait par ailleurs un surenchérissement du coût de financement des investissements.

1.3. Risques liés à l'environnement concurrentiel

L'activité locative du Groupe est soumise à une forte pression concurrentielle. La concurrence peut résulter de développements actuels ou à venir sur le même segment de marché, provenir d'autres sites commerciaux, de la vente par correspondance, des magasins de hard discount, du commerce sur Internet ou de l'attractivité de certaines enseignes implantées dans des sites concurrents. En particulier, le développement par des concurrents de nouveaux sites commerciaux situés à proximité des centres existants du Groupe et des rénovations ou des extensions de sites commerciaux concurrents pourraient avoir un impact défavorable sur sa capacité à louer des emplacements commerciaux, sur le niveau des loyers et sur ses résultats.

Le Groupe se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, dont certains pourraient disposer d'une surface financière plus significative et d'un patrimoine plus important. Cette capacité financière offre aux plus grands intervenants du marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant l'acquisition d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que le Groupe s'est fixé.

1.4. Risques liés au marché de l'immobilier commercial

La situation d'un marché immobilier, quel qu'il soit, est soumise à des fluctuations, notamment en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande, des alternatives d'investissement disponibles (actifs financiers, niveau des taux d'intérêt) et de la conjoncture économique en général. Il est difficile de prévoir les cycles économiques en général et ceux du marché de l'immobilier en particulier. Foncière Sepric pourrait ne pas toujours réaliser ses investissements et ses cessions à un moment ou à des conditions de marché favorables. Le contexte du marché pourrait également inciter ou obliger le Groupe à différer certains investissements ou certaines cessions. Globalement, une évolution défavorable du marché de l'immobilier pourrait avoir un impact négatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, que sur le développement de nouveaux actifs, la valorisation de son portefeuille d'actifs, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats d'exploitation ou ses perspectives. En particulier, une baisse du marché de l'immobilier pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les conditions de financement de Foncière Sepric et donc sur son activité.

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles à usage commercial sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières commerciales. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, l'activité, le patrimoine et la situation financière du Groupe. En outre, le développement de l'activité de la Société dépend en partie de la disponibilité de terrains offrant les caractéristiques et les qualités nécessaires, notamment en termes d'emplacement, de superficie et de zone de chalandise ainsi que d'infrastructures routières et de moyens de transport lui permettant de développer de nouveaux sites commerciaux, ainsi que du niveau de la concurrence.

1.5. Risques liés à la promotion immobilière

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des

conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. Ce risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager ; de façon plus ponctuelle, il peut concerner les autorisations à obtenir en matière commerciale (décisions CDAC) qui s'imposent en matière de développement de locaux commerciaux intégrant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

Le Groupe estime cependant que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité car elles sont réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté.

Le contexte actuel de crise financière connu par les économies européennes et la situation financière des banques se traduisent par un resserrement des crédits bancaires, en volume et conditions. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes.

2. Risques liés à l'exploitation de la Société et de son groupe

2.1. Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement

À l'expiration des baux existants, selon les conditions macroéconomiques et de marché, Foncière Sepric pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels. Le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires ou d'enseignes attractives et pourrait ne pas réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants. L'absence de location ou de relocation d'actifs ou de renouvellement de baux à des conditions et dans des délais satisfaisants pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité de Foncière Sepric.

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les bailleurs afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché et afin d'optimiser leurs revenus locatifs.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la poursuite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux. L'absence de revenus générés par ces surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que le Groupe soit confronté à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des restrictions nouvelles ou plus contraignantes en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

2.2. Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires

La présence de grandes enseignes à fort potentiel d'attractivité aux yeux des consommateurs peut avoir un impact important sur les flux et le niveau de fréquentation de certains sites commerciaux. La baisse d'attractivité de telles enseignes, le ralentissement ou la cessation de leur activité, notamment en cas de conjoncture économique particulièrement défavorable et le non renouvellement ou la résiliation des baux commerciaux de ces enseignes ainsi que l'impossibilité de relouer ces surfaces à des conditions avantageuses peuvent avoir un effet défavorable significatif sur le rendement locatif total de certains actifs. En cas de survenance de difficultés affectant plus d'une enseigne simultanément ou d'effet en chaîne, la valorisation des actifs, l'activité et les résultats du Groupe pourraient s'en trouver affectés.

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 21% des loyers totaux. Les trois, cinq et dix premiers clients du Groupe représentent environ respectivement 40%, 49% et 64% des loyers totaux.

Le nombre important de locataires permet une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Les locataires remettent en outre à la signature des contrats de bail des garanties financières sous forme de dépôt de garantie (en général représentant 3 mois de loyer) ou de caution bancaire. Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis d'intérêts de retard.

2.3. Risques liés aux sous-traitants

a. Risques liés à la qualité des prestations

L'attractivité du portefeuille immobilier et de ses revenus locatifs ainsi que sa valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont des immeubles, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des immeubles insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation. Les coûts induits par l'entretien et l'assurance du patrimoine immobilier du Groupe peuvent ainsi affecter les revenus locatifs qu'il génère. En outre, lorsque les surfaces sont vacantes, ces charges, qui ne peuvent être alors refacturées aux locataires, sont supportées directement par le propriétaire.

L'activité locative de la Société repose sur certains sous-traitants et fournisseurs. La cessation d'activité ou des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourraient affecter la Société en entraînant notamment une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne (notamment l'entretien ou le gardiennage) ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre de projets de restructuration ou de rénovation et un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de sous-traitants défaillants par des prestataires de services plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge du Groupe.

Par ailleurs, l'insolvabilité des sous-traitants et/ou des fournisseurs pourrait également affecter le bon déroulement des mises en jeu de garanties en particulier dans le cadre des projets de restructuration et de rénovation.

b. Risque lié à un éventuel remplacement de la société de gestion Seefar

La société Seefar assure notamment l'asset management, la gestion administrative et financière du Groupe Foncière Sepric

Un remplacement de Groupe Sepric pourrait, du fait de sa connaissance historique privilégiée du Groupe, entraîner une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité de la société sous gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution temporaire de l'efficacité et de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au changement de prestataire de services.

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

Le Groupe bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir la valeur de ses actifs, les revenus qu'ils procurent et sa responsabilité civile.

L'intégralité des immeubles de la Société est assurée. Dans le cas des immeubles détenus directement par Foncière Sepric, la SAS Groupe Sepric a souscrit un accord cadre multirisque immeubles auprès de la compagnie AXA. Dans le cas d'immeubles en crédit baux, et à l'exception de ceux en copropriété qui sont assurés par les syndicats, les polices d'assurances sont souscrites par les crédits bailleurs et refacturées à Foncière Sepric.

Le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir et il ne peut être exclu que le Groupe ne soit plus en mesure de maintenir des couvertures d'assurance en adéquation avec les risques à couvrir, à un coût acceptable. Ceci serait alors susceptible d'avoir des conséquences significativement négatives sur la situation financière et les résultats dégagés par le Groupe.

De même, l'évolution du marché des assurances pourrait faire que certains types de risques encourus par le Groupe en général ou certains de ses actifs en particulier ne soient plus considérés par les compagnies d'assurance comme des risques assurables ou bien que leur niveau de couverture soit revu à la baisse ou insuffisant.

En dernier lieu, le Groupe pourrait être confronté au risque d'une défaillance systémique du marché de l'assurance ou à la défaillance isolée de l'un de ses assureurs, se traduisant par une incapacité totale ou partielle de se voir verser les indemnités lui revenant.

2.5. Risques liés à la commercialisation locative des actifs

Le Groupe peut prendre en charge la commercialisation des actifs immobiliers qu'il acquiert et assume les risques de non-commercialisation. Le Groupe peut rencontrer des difficultés dans sa recherche d'enseignes locataires à la fois attractives et acceptant le niveau de loyer qu'il impose. Le secteur de l'immobilier commercial sur lequel le Groupe exerce principalement son activité se caractérise par une évolution rapide de l'environnement et par une demande changeante de la clientèle. Il ne peut être exclu que le Groupe ne soit pas en mesure de doter à l'avenir ses actifs commerciaux d'enseignes attractives lui offrant un fort taux d'occupation et des possibilités de rendements locatifs comparables à ceux existants. Les rendements locatifs, l'activité et les résultats d'exploitation du Groupe pourraient s'en trouver affectés.

3. Risques liés aux actifs de la Société

3.1. Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux

Les actifs immobiliers peuvent s'avérer peu liquides du fait de la maturité du marché et de leur relative rareté, leur acquisition pourrait s'avérer difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. Dès lors, le Groupe ne peut garantir que des opportunités d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marchés satisfaisantes. Cette situation pourrait venir ralentir le rythme des acquisitions de nouveaux actifs ou, plus généralement, constituer un frein à sa stratégie de développement de son patrimoine. La Société pourrait par ailleurs, en cas de dégradation de la conjoncture économique, ou si cela devait s'avérer nécessaire, ne pas être en mesure de céder rapidement et dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

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

La valeur comptable, en normes internationales, du portefeuille du Groupe est basée sur les valeurs de marché estimées par des experts indépendants. Celles-ci dépendent du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des immeubles et d'évolution défavorable de l'environnement économique.

3.3. Risques liés à la réglementation applicable

Le Groupe doit se conformer à de multiples lois et règlements à savoir autorisations d'exploitations, règles sanitaires et de sécurité, réglementation environnementale, droit des baux, réglementation du travail, droit fiscal, droit des sociétés, et notamment les dispositions régissant les SIIC. Des évolutions du cadre réglementaire et/ou la perte d'avantages liés à un statut ou à une autorisation pourraient contraindre le Groupe à adapter ses activités, ses actifs ou sa stratégie, ce qui pourrait se traduire par un impact négatif sur la valeur dans le futur de son portefeuille immobilier et/ou sur ses résultats par une augmentation de ses dépenses.

a. Baux

Les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérés comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants.

Toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, pourra avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Foncière Sepric, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

b. Risques environnementaux et liés à la santé

Les actifs immobiliers que le Groupe détient sont exposés aux catastrophes naturelles (changements climatiques, crises sanitaires ou écologiques, etc.) pouvant avoir un impact négatif sur les actifs en question.

Les familles de risques identifiées peuvent avoir des conséquences diverses :

- les risques sanitaires, provoqués par exemple par une pollution interne, pourraient porter préjudice aux usagers et aux riverains. Un sinistre de cet ordre aurait alors des conséquences locales immédiates en termes de fréquentation, de baisse de chiffre d'affaires pour les commerçants et de perte de loyers sur le site concerné, ainsi que sur l'image du Groupe ;
- le non-respect de mesures de sécurité ou de procédures de contrôle pourrait entraîner une fermeture administrative du site et avoir des conséquences locales sur la pérennité de l'activité et sur l'image du site ;
- un sinistre environnemental provoqué par une défaillance humaine peut se répercuter sur l'image du Groupe et sur son management. L'atteinte à l'image de la Société consécutive à des dommages causés à l'environnement est un risque dont les conséquences sont difficilement chiffrables ;
- en application des lois et réglementations sur l'environnement, Foncière Sepric, en tant que propriétaire ou bailleur d'un actif, pourra être contraint de rechercher toutes substances dangereuses ou toxiques affectant un actif ou tout actif avoisinant et, en cas de contamination, de procéder au nettoyage ;
- l'existence d'une contamination ou le fait de ne pas apporter de mesures visant à la résoudre est également susceptible d'avoir un effet défavorable sur la capacité de Foncière Sepric à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt. Certains immeubles du Groupe sont exposés à des problèmes liés à la santé publique et à la sécurité, notamment amiante et légionnelle. Bien que leur surveillance 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 ou crédit-preneur. De tels problèmes pourraient avoir un impact négatif sur la situation financière, les résultats et sur la réputation de la Société, mais aussi sur sa capacité à vendre, louer ou réaménager un actif ou à l'affecter à la constitution d'une sûreté en garantie d'un prêt.

Les actifs de commerce du Groupe sont soumis à la réglementation spécifique concernant la sécurité des personnes (réglementation des Etablissements Recevant du Public - ERP). Tout manquement au respect de ces obligations pourrait nuire à la réputation du Groupe et à la fréquentation de ses sites commerciaux. Les projets d'extension de sites commerciaux sont également concernés par la mise en place progressive des Plans de Prévention des Risques (« PPR ») par les collectivités locales. Ces PPR peuvent ainsi ponctuellement interdire un projet d'extension de site commercial et constituer un important manque à gagner pour la Société.

c. 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

L'option de la Société pour le régime fiscal des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » ou régime SIIC, visé à l'article 208 C du Code général des impôts, lui permet de bénéficier d'une

exemption de l'impôt sur les sociétés pour la partie de ses actifs immobiliers répondant aux critères requis par ce régime SIIC. Le bénéfice du régime SIIC nécessite qu'aucun actionnaire de la Société mère (Patrimoine & Commerce) ne détienne 60% ou plus des droits de vote. A la date d'établissement du présent rapport, cette condition est remplie mais il ne peut être assuré qu'elle puisse être respectée de manière continue dans le futur ce qui aurait pour effet de remettre en cause les avantages liés à ce régime SIIC.

Enfin, le Groupe reste exposé à toute modification des règles fiscales en vigueur notamment quant aux conditions permettant de prétendre au bénéfice du régime SIIC et aux exonérations d'impôts qu'il prévoit.

4. Risques liés à la Société

4.1. Risques liés au départ de personnes clés

La conduite des activités de la Société et de son Groupe ainsi que la réalisation de ses objectifs de développement reposent sur la fidélité de ses mandataires sociaux dirigeants et non dirigeants. Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultat ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement.

4.2. Risques liés à l'endettement de la Société

Le modèle économique suivi par Foncière Sepric prévoit un recours significatif à l'endettement pour financer ses actifs et sa croissance. Ce mode de financement pourrait ne pas être disponible à des conditions avantageuses. Cette situation pourrait notamment intervenir en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de survenance d'événements affectant le secteur immobilier, de restrictions imposées par les covenants des contrats de crédit, ou de toute modification de la situation financière ou de l'actionnariat de Foncière Sepric susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ou prêteurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans le Groupe. Les perturbations significatives et exceptionnelles que connaissent actuellement les marchés primaire et secondaire de la dette et la détérioration générale de l'environnement économique pourraient provoquer un tarissement des sources d'emprunt à des conditions favorables, ce qui pourrait limiter la capacité de la Société à accroître ses activités par acquisitions, développements de nouveaux actifs ou extensions des actifs existants.

L'endettement de Foncière Sepric pourrait affecter son activité, et le service de cet endettement l'expose à des risques spécifiques de fluctuation des taux d'intérêt. Foncière Sepric est exposée aux risques généraux associés à tout endettement, notamment au risque d'insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette.

Une insuffisance de flux d'exploitation pour assurer le service de la dette pourrait entraîner son accélération ou son remboursement anticipé et, si celle-ci fait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

L'endettement de Foncière Sepric l'expose au risque de variation des taux d'intérêt. Ainsi :

- les frais financiers supportés par Foncière Sepric sur la partie de sa dette à taux variable pourraient augmenter de manière significative ;
- une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait significative, aurait un impact sur la valorisation du patrimoine du Groupe dans la mesure où les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers aux loyers d'immeubles à usage commercial seront déterminés en partie en fonction des taux d'intérêt. En conséquence, une hausse significative

des taux d'intérêt pourrait entraîner une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine du Groupe ;

- le Groupe utilise des instruments dérivés pour couvrir ses risques de taux d'intérêt. Développer une stratégie de gestion du risque de taux d'intérêt est complexe et aucune stratégie ne peut mettre le Groupe à l'abri des risques liés aux fluctuations des taux d'intérêt. La valorisation des instruments dérivés varie également avec le niveau des taux d'intérêt et se reflète dans le bilan de Foncière Sepric, et peut également avoir un impact sur son compte de résultat.

L'utilisation future par Foncière Sepric de contrats de couverture de taux d'intérêt pourrait l'exposer à des risques supplémentaires, notamment le risque de défaillance des contreparties de tels contrats, ce qui pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui auraient un impact négatif sur les résultats de Foncière Sepric.

4.3. Risques liés au régime « SIIC »

La société Foncière Sepric et la quasi-totalité de ses filiales (hors Groupe SEPRIC Promotion) ont opté pour le régime « SIIC » le 1er juillet 2009, ce qui les exonère de l'impôt sur les sociétés à compter de cette date. Les filiales SCI Belmont, SARL Mougin et SCI Les Bruyères ont opté à compter du 1er octobre 2010.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante de ses profits et par le respect des conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la société en cas de non-respect de ces conditions.

Par ailleurs, Foncière Sepric est soumis à l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts.

La perte du bénéfice du régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante et/ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC seraient susceptibles d'affecter l'activité, les résultats de la Société.

5. Risques de marché

5.1. Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt est exposée dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Ces comptes figurent au chapitre V du présent rapport.

5.2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est exposé dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Ces comptes figurent au chapitre V du présent rapport.

5.3. Risque de change

À la date d'établissement du présent rapport, le Groupe réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, paye la totalité de ses dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros et

souscrit la totalité de ses actifs et passifs financiers en euros. Il estime ainsi ne pas être exposé au risque de change.

5.4. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan du Groupe et de Foncière Sepric sont respectivement exposés dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2013 et dans l'annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos au 31 décembre 2013. Ces comptes figurent au chapitre V et au chapitre VI.2 du présent rapport.

5.5. Risques pays

Le Groupe est implanté uniquement en France (métropole et DOM) et n'est donc pas exposé aux risques pays.

6. Assurances et couvertures des risques

Les actifs immobiliers du Groupe font l'objet de polices d'assurance multirisques, couvrant les dommages matériels, les pertes de loyers et la responsabilité civile propriétaire. Les risques couverts par les différentes polices courantes sont généralement les suivants : vols, dégâts des eaux, incendies, bris de glace, bris de machines, tempêtes-grêle-chute d'aéronefs, attentats-vandalisme-émeutes, responsabilité civile, risques spéciaux. En cas de locaux vacants certaines garanties notamment vandalisme peuvent être suspendues.

Par ailleurs, lorsque le Groupe fait réaliser des travaux sur ses actifs ou futurs actifs, il s'assure que le prestataire chargé de l'opération (constructeur, promoteur ou maître d'ouvrage délégué) a bien souscrit une assurance « Tous Risques Chantiers » ainsi qu'une assurance « Dommage-ouvrage ». L'assurance « Tous Risques Chantiers » garantit les dommages matériels et immatériels pendant la durée des travaux. De plus, le Groupe souscrit une police CNR (constructeur non réalisateur) qui couvre la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux. Si les polices sont souscrites par les prestataires que le Groupe a mandaté, ce dernier s'assure de bien avoir été porté sur les polices en qualité de co-assuré. Enfin, le Groupe s'assure que l'ensemble des entreprises intervenant sur l'un quelconque de ses actifs pour quelque raison que ce soit, soit titulaire de leur propre couverture d'assurance.

Dans le cadre de l'activité de promotion de la SNC SEPRIC REALISATIONS, cette dernière souscrit systématiquement une assurance « Tous Risques Chantiers » qui garantit les dommages matériels et immatériels pendant la durée des travaux, une assurance « Dommage-ouvrage » ainsi qu'une police CNR (constructeur non réalisateur) qui couvre la responsabilité civile du propriétaire pendant la durée des travaux. Enfin, cette dernière s'assure que l'ensemble des entreprises intervenant sur les chantiers soit titulaire de leur propre couverture d'assurance.

Enfin, Foncière Sepric a contracté une assurance visant à couvrir la responsabilité civile de ses dirigeants dans l'exercice de leurs fonctions (Police RCMS).

VI. Information financière annuelle consolidée au 31 décembre 2013

1. Introduction

La Société Foncière Sepric 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 Sepric est cotée sur l'Eurolist C de NYSE Euronext Paris depuis le 23 décembre 2008.

La société Foncière Sepric ainsi que ses filiales fiscalement transparentes 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.

2. Etats financiers

2.1. Bilan Actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/13	30/06/12
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	149 470	220 402
Ecart d'acquisition	2	-	-
Immobilisations corporelles	3	10	-
Immobilisations incorporelles		4	4
Actifs financiers	10	-	-
Impôt différé actif	12	116	-
Total des Actifs Non Courants (I)		149 600	220 406
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers	4	6 780	162
Stocks et en-cours	5	10 287	-
Clients et comptes rattachés	6	3 966	326
Autres créances et comptes de régularisation	7	1 526	1 864
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	2 738	10 708
Total des Actifs Courants (II)		25 297	13 060
Actifs destinés à être cédés	1	2 760	4 134
Total de l'Actif (I + II)		177 657	237 600

2.2. Bilan Passif

En milliers d'euros		31/12/13	30/06/12
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	9	46 172	45 232
Primes liées au capital	9	1 169	1 157
Réserve légale		800	730
Réserves consolidées		35 270	35 323
Résultat consolidé de l'exercice		12 026	10 581
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe) (A)		95 437	93 023
Intérêts minoritaires (B)		-	(18)
Total des Capitaux Propres (I) = (A + B)		95 437	93 005
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	58 032	123 592
Dépôts de garantie	11	1 062	1 258
Impôt différé passif	12	-	78
Autres passifs long terme	13	78	1 580
Total des passifs non courants (II)		59 172	126 508
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	10	6 475	8 450
Dettes fiscales et sociales	14	2 741	3 081
Dettes fournisseurs	15	3 185	324
Autres dettes	16	10 647	6 232
Total des passifs courants (III)		23 048	18 087
Total du passif (I + II + III)		177 657	237 600

2.3. Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	18 mois 31/12/13	12 mois PF 31/12/13	12 mois 30/06/12
Revenus locatifs	17	18 001	11 520	12 495
Charges locatives refacturées	18	2 363	1 667	1 346
Charges sur immeubles	18	(2 252)	(1 346)	(1 522)
Autres charges sur immeubles	19	183	(76)	(97)
Loyers nets		18 295	11 765	12 222
Marge brute immobilière	20	-	-	-
Charges externes et autres taxes	21	(1 915)	(1 402)	(984)
Charges de personnel	22	(1 728)	(1 728)	-
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(6)	(6)	-
Autres produits et charges d'exploitation	21/22	2 026	2 024	5
Total Charges et Produits		(1 623)	(1 112)	(979)
Résultat Opérationnel Courant		16 672	10 653	11 243
Autres produits et charges opérationnels	23	(3 810)	(4 210)	179
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	24	2 278	2 239	2 502
Résultat Opérationnel		15 140	8 682	13 924
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	25	233	178	271
Coût de l'endettement financier brut	25	(3 259)	(1 875)	(2 964)
Coût de l'Endettement Financier Net	25	(3 026)	(1 697)	(2 693)
Autres produits et charges financiers	26	160	351	(603)
Impôts sur les résultats	27	(140)	384	(89)
Résultat Net		12 134	7 720	10 539
Intérêts minoritaires		108	-	(42)
Résultat Net (Part du Groupe)		12 026	7 720	10 581
Résultat par action	28	1,58	1,01	1,42
Résultat dilué par action	28	1,58	1,01	1,41
Résultat Net		12 134	7 720	10 539
Ecart de conversion		(105)	-	5
Variation de juste valeur des titres disponibles à la vente		-	-	126
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		(105)	-	131
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-	-
Résultat Global		12 029	7 720	10 670
Dont : - part du groupe		11 921	7 720	10 712
- part des intérêts minoritaires		108	-	(42)

2.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	18 mois 31/12/13	12 mois PF 31/12/13	12 mois 30/06/12
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE				
Résultat net consolidé des activités poursuivies		12 134	7 720	10 539
<i>Retraitement :</i>				
Dotations nettes aux Amortissements et PRC		10	10	3
Dépréciation des écarts d'acquisition	23	2 913	2 913	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	24	(2 278)	(2 239)	(2 502)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et	26	53	(288)	652
Plus ou moins-value de cession	23	(1 808)	(100)	(180)
Coût de l'endettement financier net	25	3 026	1 697	2 693
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	27	140	(384)	89
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		14 190	9 329	11 294
Impôts versés		(2 721)	(287)	(2 603)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		(3 863)	(3 813)	(1 048)
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		7 606	5 229	7 643
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Acquisitions d'immobilisations				
Incorporelles et corporelles		(12 597)	(2)	(38 965)
Financières		-	-	-
Cessions d'immobilisations				
Incorporelles et corporelles		9 788	3 690	600
Financières		1	1	761
Variation des prêts et créances financières consentis		7	2	-
Incidence des variations de périmètre		864	-	(6 604)
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-	1 011
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		(1 937)	3 691	(43 197)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(3 068)	(3 068)	-
Dividendes versés aux minoritaires		(3)	-	(2 585)
Augmentation de capital		952	426	1 060
Augmentation / diminution des actions propres		27	3	(10)
Souscriptions d'emprunts		10 911	2 654	46 906
Remboursements d'emprunts		(9 913)	(5 986)	(4 956)
Intérêts financiers nets versés		(2 961)	(1 661)	(2 693)
Variation des comptes courants		(7 946)	(7 837)	-
Autres flux liés aux opérations de financement		(11)	(2)	-
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		(12 012)	(15 471)	37 722
Effet de variation de périmètre et de change sur la trésorerie		(5)	-	5
Variation de Trésorerie		(6 348)	(6 551)	2 173
Trésorerie d'ouverture	8	9 086	9 289	6 913
Trésorerie de clôture	8	2 738	2 738	9 086
Variation de trésorerie		(6 348)	(6 551)	2 173

2.5. Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées		Résultat de l'exercice	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
				et autres réserves					
Situation consolidée au 01/07/11	44 315	1 157	730	17 793	19 846	83 841	(2)	83 839	
<i>Reprise de la réévaluation historique de juste valeur par capitaux propres des actifs financiers disponibles à la vente suite à leur cession</i>	-	-	-	126	-	126	-	126	
<i>Ecarts de conversion</i>	-	-	-	5	-	5	-	5	
Total des produits et charges comptabilisées directement en capitaux propres	-	-	-	131	-	131	-	131	
Résultat de la période	-	-	-	-	10 581	10 581	(42)	10 539	
Résultat global de la période	-	-	-	131	10 581	10 712	(42)	10 670	
Affectation résultat	-	-	-	19 846	(19 846)	-	-	-	
Dividendes versés	-	-	-	(2 582)	-	(2 582)	(2)	(2 584)	
Augmentation de capital par paiement de dividende en actions	917	-	-	143	-	1 060	-	1 060	
Actions propres	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)	
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	28	28	
Situation consolidée au 30/06/12	45 232	1 157	730	35 323	10 581	93 023	(18)	93 005	

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées		Résultat de l'exercice	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
				et autres réserves					
Situation consolidée au 01/07/12	45 232	1 157	730	35 323	10 581	93 023	(18)	93 005	
<i>Ecarts de conversion</i>	-	-	-	(105)	-	(105)	-	(105)	
Total des produits et charges comptabilisées directement en capitaux propres	-	-	-	(105)	-	(105)	-	(105)	
Résultat de la période	-	-	-	-	12 026	12 026	108	12 134	
Résultat global de la période	-	-	-	(105)	12 026	11 921	108	12 029	
Affectation résultat	-	-	70	10 511	(10 581)	-	-	-	
Dividendes versés	-	-	-	(10 540)	-	(10 540)	(3)	(10 543)	
Augmentation de capital	940	12	-	-	-	952	-	952	
Actions propres	-	-	-	27	-	27	-	27	
Variation de périmètre	-	-	-	54	-	54	(87)	(33)	
Situation consolidée au 31/12/13	46 172	1 169	800	35 270	12 026	95 437	-	95 437	

3. Notes annexes à l'information financière consolidée

3.1. Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée

a. Comparabilité des comptes

Foncière Sepric ayant décidé d'aligner son exercice social sur l'année civile, il est important de préciser que les états financiers consolidés au 31 décembre 2013 présentent des données couvrant une période de 18 mois, soit du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2013, et que les états financiers consolidés au 30 juin 2012 présentent des données couvrant une période de 12 mois, soit du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012.

Au cours de l'exercice, le Groupe a cédé la participation qu'elle détenait dans ses filiales suisses. Par ailleurs, la société Groupe Sepric et ses filiales ont également été acquises.

Compte tenu de ce changement de date de clôture et des variations de périmètre et afin de présenter des données comparables, des informations financières consolidées pro forma sur 12 mois (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013) ont été établies à partir des données individuelles suivantes :

- Comptes semestriels de Foncière Sepric et d'Orion Investissement au 31 décembre 2012,
- Comptes annuels de Foncière Sepric sur un exercice de 18 mois au 31 décembre 2013,
- Comptes annuels de l'ensemble des filiales de Foncière Sepric sur un exercice de 12 mois au 31 décembre 2013.

b. Référentiel comptable

Les comptes consolidés annuels sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee), interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er juillet 2012 au 31 décembre 2013. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 27 mars 2014.

c. Normes comptables

i. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1er janvier 2013.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations sont d'application obligatoire pour le Groupe au 31 décembre 2013 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présente :

- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables à compter des exercices ouverts au 1er juillet 2012. Cette norme a été adoptée le 29 décembre 2012 ;

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

- Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » applicables à compter du 1er janvier 2013. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012 ;
- Amendement à IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 ;
- Amendements à IFRS 1 « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants » Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 29 décembre 2012, ils entrent en vigueur au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013 ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés ». La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1er janvier 2014. Cette norme a été adoptée le 29 décembre 2012 ;

- IFRS 11 « Partenariat » annule et remplace IAS 31 "Participation dans des coentreprises" et SIC - 13 "Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des Co entrepreneurs", la date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2014. Cette norme a été adoptée le 29 décembre 2012 ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités». L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. IFRS 12 est applicable à partir du 1er janvier 2014. Cette norme a été adoptée le 29 décembre 2012 ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur ». La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013 ou après et non adoptée encore par l'UE. Cette norme a été adoptée le 29 décembre 2012 ;
- Amendements à IAS 12 « Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents ». Ces nouvelles dispositions introduisent une présomption selon laquelle l'actif est recouvré entièrement par la vente, à moins que l'entité puisse apporter la preuve que le recouvrement se produira d'une autre façon, ces amendements sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013. Cette norme a été adoptée le 29 décembre 2012 ;
- Amendement à IAS 27 « Etats financiers individuels ». Cet amendement a été adopté le 11 décembre 2012 et est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 ;
- Amendement à IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises ». Cet amendement a été adopté le 11 décembre 2012 et est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 ;
- Amendement à IAS 32 « Instruments financiers : Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » clarifie la signification de « doit posséder un droit juridique exécutoire de compensation des montants comptabilisés » et que certains systèmes de compensation globaux peuvent être considérés équivalents à un règlement sur la base du montant net. Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- Amendements à IAS 36 « Dépréciation d'actifs – Information sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers ». Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 19 décembre 2013 et sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 ;
- Amendements d'IAS 39 et IFRS 9 : Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture. Ces amendements ont été adoptés par l'Union Européenne le 19 décembre 2013 et sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014.

ii. Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union Européenne

La nouvelle norme, amendement à des normes existantes et interprétations, non encore adoptées par l'Union Européenne concerne : IFRS 9 «Instruments financiers» applicable à compter du 1er janvier 2015 et non adoptée encore par l'Union Européenne.

3.2. Evénements significatifs au 31 décembre 2013

a. Réorganisation du groupe Foncière Sepric préalable aux apports

Préalablement aux opérations de rapprochement avec la société Patrimoine & Commerce, détaillées au point 2.2 ci-après, les dirigeants de la Société ont décidé, le 12 décembre 2012, d'effectuer une

restructuration du groupe Foncière Sepric, en procédant à l'acquisition, par le biais d'Orion Investissement, filiale à 100 % de la Société, de Groupe Sepric détenue majoritairement par Messieurs Philippe Vergely et Bernard Robbe, dont la principale activité est la promotion de centre commerciaux en France.

Pour financer cette acquisition, en parallèle, la Société d'Orion Investissement a cédé, le 19 décembre 2012, la totalité de ses participations dans deux sociétés de droit suisse, les sociétés Sepric Investissement et Sepric Immobilier Bulle, propriétaires d'actifs en Suisse, à la société de droit luxembourgeois Financière Eurepa.

b. Rapprochement avec Patrimoine & Commerce

La Société a concrétisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, son rapprochement avec Patrimoine & Commerce.

Dans un premier temps 4 707 163 actions, représentant 61,73% du capital de la Société, ont été apportées, le 27 décembre 2012, à la société Patrimoine & Commerce par la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe, d'autre part.

Dans un second temps, Patrimoine & Commerce a initié, en date du 30 janvier 2013, une Offre publique sur les titres de Foncière Sepric, constituée d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal, assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire (ci-après « l'Offre »). Cette Offre a fait l'objet du visa n°13-041 de l'AMF et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Au terme de cette Offre, Patrimoine & Commerce a acquis un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire, et ainsi pris le contrôle de 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote de la Société (Suite aux différentes levées d'options effectuées par les bénéficiaires, le pourcentage d'intérêt de Patrimoine & Commerce dans Foncière Sepric s'élève à 99,18 % au 31 décembre 2013).

Le rapprochement entre Foncière Sepric et Patrimoine & Commerce a permis de créer la 1ère foncière cotée spécialisée d'actifs commerciaux périurbains offrant aux enseignes une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles. Dans un contexte économique durablement dégradé où la recherche du meilleur prix devient une logique de consommation, cette classe d'actifs devrait connaître un réel développement.

c. Restructuration de la fin d'année 2013

Dans le but de simplifier la structure du groupe et le mode de détention des actifs, d'une part, et d'optimiser les coûts de gestion administrative et financière du groupe d'autre part, diverses opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe en fin d'année 2013.

Ainsi, dans un premier temps la SAS Groupe Sepric a absorbé par voie de fusion la SAS Sepric France. Cette fusion a été réalisée en date du 19 novembre 2013.

Foncière Sepric a quant à elle absorbé par voie de fusion la société Orion Investissement en date du 19 décembre 2013.

Enfin, Groupe Sepric a absorbé, toujours par voie de fusions les sociétés Sepric Conseil et Sepric Management en date du 27 décembre 2013.

L'organigramme simplifié de la Société résultant de ces opérations figure dans la partie 3.3 ci-après.

d. Opérations sur le capital de la société

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à quatre augmentations de capital successives, chacune liée à des levées d'options effectuées par les bénéficiaires des options de souscription d'actions attribuées

aux mandataires sociaux par le conseil d'administration du 7 avril 2009, sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juillet 2008 :

- Le 20 décembre 2012, le capital a été porté de 45 231 804 euros à 45 751 704 euros suite à la déclaration de levée de 56 650 options par Monsieur Laurent Detrie et 30 000 options par Monsieur Francis Ferrand et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 20 mars 2013, le capital a été porté de 45 751 704 euros à 45 871 704 euros suite aux déclarations de levée de 20 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 26 mars 2013, le capital a été porté de 45 871 704 euros à 45 931 704 euros suite aux déclarations de levée de 10 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 20 novembre 2013, le capital a été porté de 45 931 704 euros à 46 171 704 euros suite aux déclarations de levée de 40 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.

Au terme de ces opérations successives et de l'exercice, le capital social ressort à 46 171 704 euros, divisé en 7 695 284 actions de 6 euros de valeur nominale.

e. Transfert du siège social

Par décision du 27 février 2013, le conseil d'administration a transféré le siège social de la Société, à effet du 1er avril 2013, au 7/9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt, siège social de la société Patrimoine & Commerce.

f. Modification de la date de clôture de l'exercice social

En date du 25 juin 2013, l'assemblée générale de la Société a décidé de la prorogation de la durée de l'exercice ouvert le 1er juillet 2012 jusqu'au 31 décembre 2013.

La date de clôture de l'exercice social de chaque année est désormais fixée au 31 décembre et les statuts ont été modifiés en conséquence.

L'exercice clos le 31 décembre 2013 a en conséquence eu une durée exceptionnelle de 18 mois.

Cette décision a été prise afin d'avoir un exercice social identique à celui de Patrimoine & Commerce, société mère de la Société.

g. Modification des statuts

L'assemblée générale du 25 juin 2013 a également voté la refonte des statuts de la Société, dans le but de les simplifier et de supprimer, comme le permet le code de commerce, l'obligation faite aux membres du Conseil d'administration de détenir chacun une action de la Société.

h. Modification des organes de direction et de contrôle

En suite de la réalisation définitive des apports de titres à Patrimoine & Commerce, la Société a également, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, profondément modifié la composition de son Conseil d'administration.

Messieurs Francis Ferrand, Gilbert Rougier, Gabriel Simon et Bernard Robbe, ainsi que la société Pentagone Holding ont ainsi démissionné à effet de la réalisation des apports susvisés, soit le 27 décembre 2012.

Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran ont été cooptés administrateurs à cette même date.

Monsieur Philippe Graff a par ailleurs démissionné de ses fonctions d'administrateur en date du 28 décembre 2012.

Le 10 janvier 2013 Monsieur Philippe Vergely a, quant à lui, démissionné de ses fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général, tout en conservant ses fonctions d'administrateur. Monsieur Christophe Clamageran a été nommé Président du conseil d'administration prenant également le titre de Directeur Général lors de la réunion du conseil d'administration du 10 janvier 2013.

Par ailleurs, suite à la cessation des fonctions de Directeur Général de Monsieur Philippe Vergely, il a été mis fin aux fonctions de Directeurs Généraux Délégués de Messieurs Francis Ferrand et Laurent Détrie automatiquement, et Monsieur Eric Duval a été nommé en qualité de Directeur Général Délégué.

Le 11 avril 2013, le conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Christophe Clamageran de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société et d'administrateur, pour raison de santé.

Madame Pauline Duval a été cooptée administratrice et Monsieur Eric Duval a été nommé Président du conseil d'administration prenant également le titre de Directeur Général lors de cette même réunion.

L'ensemble de ces cooptations a été ratifié lors de l'assemblée générale du 25 juin 2013, au cours de laquelle les mandats de l'ensemble des administrateurs ont également été renouvelés jusqu'au terme de l'assemblée appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

i. Nomination d'un troisième commissaire aux comptes

Compte tenu de la prise de contrôle de la Société par Patrimoine & Commerce, de la nécessité pour cette dernière d'établir des comptes consolidés, et afin d'assurer une bonne transition dans le contrôle des comptes de la Société, un troisième commissaire aux comptes titulaire, la société Grant Thornton et un troisième commissaire aux comptes suppléant, la société Institut de gestion et d'expertise comptable - IGEC ont été nommés pour une durée de six exercices, en complément des commissaires aux comptes déjà en fonction, lors de l'assemblée générale mixte du 25 juin 2013.

3.3. Périmètre de consolidation

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/13	% d'intérêt 30/06/12
SA Foncière Sépric	399 578 087	Société Mère	100,00%	100,00%
SCI Belmont	399 905 850	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC Beynost Développement	445 384 464	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC Dauphiné	425 116 316	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI Foncière de Lorraine	429 339 674	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SC Les Bruyères	357 802 537	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC Limoges le Vigen	431 775 725	Intégration Globale	100,00%	98,00%
SCI Mash	424 496 123	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL Mougin Immobilier	017 150 277	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL Orion Investissement	442 946 257	hors périmètre	Fusionnée dans Foncière Sepric	100,00%
SAS Groupe Sépric	528 665 433	Intégration Globale	100,00%	0,00%
SAS Sépric Conseil	413 398 355	hors périmètre	Fusionnée dans Groupe Sepric	0,00%
SAS Sépric France	311 521 868	hors périmètre	Fusionnée dans Groupe Sepric	0,00%
SAS Sépric Management	950 324 459	hors périmètre	Fusionnée dans Groupe Sepric	0,00%
SNC Sépric Réalisation	418 246 310	Intégration Globale	100,00%	0,00%
SNC Shopping Etrembières	349 012 617	Intégration Globale	100,00%	0,00%
SA Sépric Investissement	Droit Suisse	hors périmètre	0,00%	85,00%
SA Sépric Immobilier Bulle	Droit Suisse	hors périmètre	0,00%	66,00%

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

Variations de périmètre intervenues entre le 1er juillet 2012 et le 31 décembre 2013

a. Acquisition

Au cours du mois de décembre 2012, le Groupe Foncière Sepric a acquis 100% des titres de la SAS Groupe Sepric. L'entrée dans le périmètre s'est faite au 31 décembre 2012.

En application de la norme IFRS 3 Révisée, le Groupe a valorisé les actifs acquis et les passifs assumés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

L'allocation définitive du prix d'acquisition de Groupe Sepric a conduit à reconnaître principalement des stocks pour 4 664 milliers d'euros et un goodwill résiduel de 2 913 milliers d'euros pour le solde entièrement déprécié au 31 décembre 2013.

b. Cessions

Le 19 décembre 2012, Orion Investissement a cédé ses participations dans les sociétés Sepric Investissement et Sepric Immobilier Bulle.

c. Fusions

Diverses opérations de restructurations internes ont été menées au sein du groupe en fin d'année 2013 :

- La SAS Sepric France a été absorbée par la SAS Groupe Sepric, avec effet rétroactif au 1er janvier 2013
- La SARL Orion Investissement a été absorbée par la SA Foncière Sepric, avec effet rétroactif au 1er juillet 2012
- La SAS Sepric Conseil ainsi que la SAS Sepric Management ont été absorbées par la SAS Groupe Sepric, avec effet rétroactif au 1er janvier 2013

4. Principales méthodes comptables du groupe

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

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.

4.1. Méthodes de consolidation

Les filiales sont toutes les entités pour lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles, pouvoir s'accompagnant généralement de la détention de plus de la moitié des droits de vote. Les droits de vote potentiels sont pris en compte lors de l'évaluation du contrôle exercé par le Groupe sur une autre entité lorsqu'ils découlent d'instruments susceptibles d'être exercés ou convertis au moment de cette évaluation. Les filiales sont consolidées par intégration globale à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré au Groupe. Elles sont déconsolidées à compter de la date à laquelle le contrôle cesse d'être exercé.

4.2. Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

a. Regroupement d'entreprises

IFRS 3 Révisée modifie les modalités d'application de la méthode de l'acquisition depuis le 1er janvier 2010.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont désormais comptabilisés en charge.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables. Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 avaient été traités selon la méthode de l'écart d'acquisition partiel, seule méthode applicable.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

IFRS 3 révisée modifie le traitement des impôts différés actifs puisqu'elle impose de reconnaître en produit les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

b. Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

4.3. Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40 et conformément aux recommandations de l'EPRA, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Le taux correspond aux modalités de financement utilisées par le Groupe.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 31 décembre 2013 d'une actualisation d'expertise réalisé par Cushman & Wakefield.

Dans ce cadre, l'expert s'est référé aux règles préconisées par l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) et par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Pour les actifs en exploitation, Cushman & Wakefield a employé trois méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- la méthode par capitalisation du revenu. Cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier.
- la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à apprécier la valeur du bien étudié par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires.
- la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

Contrats de location

Les contrats de location font l'objet d'une analyse au regard de la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. À défaut, les contrats de location sont qualifiés de contrat de location simple.

Les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location-financement sont comptabilisés à l'origine en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière.

Les contrats de locations signés par le Groupe en qualité de bailleur sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire.

4.4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement à des immobilisations corporelles en cours et matériel de bureau, informatique. Ceux-ci sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité.

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.

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.

4.5. Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- actifs financiers à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat,
- actifs financiers à la juste valeur en contrepartie des capitaux propres,
- prêts et créances.

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

a. Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

Pour le Groupe, cela concerne la valorisation des instruments de couverture de la dette financière.

b. Actifs financiers à la juste valeur en contrepartie des capitaux propres

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.

c. Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants et comptabilisés à leur coût historique.

4.6. Stocks et encours

Les stocks et encours correspondent à des terrains, des droits immobiliers sur des terrains et des honoraires. Ces stocks concernent des programmes en cours de construction, des programmes amorcés, des terrains conservés en vue de leur vente ultérieure en l'état ou après aménagement. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition.

4.7. Clients, comptes rattachés

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur, et, lors de chaque clôture, à leur coût amorti.

Une provision pour 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. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en dotations nettes aux provisions.

4.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts et dettes financières ».

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidités et d'absence de volatilité.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

4.9. 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.

La juste valeur des services reçus en contrepartie de l'attribution de ces options est évaluée, de manière définitive, par référence à la juste valeur desdites options à la date de leur attribution, et au nombre d'options pour lesquelles les conditions d'acquisition des droits seront satisfaites à la fin de la période d'acquisition des droits. Pour procéder à cette évaluation, le Groupe utilise un modèle mathématique de valorisation de type Black & Scholes. Pendant la période d'acquisition des droits, la juste valeur totale ainsi déterminée est étalée de manière linéaire sur toute la période d'acquisition des droits du plan en question, le nombre d'options pour lesquelles les conditions d'acquisition des droits seront satisfaisantes étant revu à chaque date de clôture. Cette dépense est constatée en charges de personnel par la contrepartie d'une augmentation des capitaux propres. Lors de l'exercice des options, le prix d'exercice reçu par le Groupe est constaté en trésorerie par la contrepartie des capitaux propres.

Les variations des stocks options ont été décrites dans la note 8.9..

4.10. Emprunts et autres passifs financiers

a. Emprunts

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti.

Les contrats de crédit-bail immobilier sont retraités comme des contrats d'emprunts et présentés nets des avances preneur versées.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

b. Instruments de couverture

Le Groupe Foncière Sepric utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de Swaps, de Caps, de Floors, Collars et de Tunnels dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

4.11. Impôts courants et impôts différés

a. Régime fiscal de groupe

La société Foncière Sepric ainsi que ses filiales fiscalement transparentes ont opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) à compter du 1er juillet 2009, les filiales SCI Belmont, SARL Mougins et SCI Les Bruyères ayant opté à compter du 1er octobre 2010.

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.

b. Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce renversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Dans les comptes consolidés statutaires, les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et que les actifs et passifs d'impôts différés concernent la même entité fiscale.

Une partie des entités du groupe Foncière Sepric a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles.

En conséquence de ce choix, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées. Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opération n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC.

4.12. Conversion des comptes 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 ».

4.13. Revenus

Les baux actuellement signés par le Groupe répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17, le groupe conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location. Il est procédé à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue.

4.14. Autres produits et charges opérationnels

Les « autres produits et charges opérationnels » correspondent aux événements inhabituels, anormaux et peu fréquents, tel que par exemple :

- Une plus ou moins-value de cession d'actifs non courants corporels ou incorporels,
- Une dépréciation d'actifs non courants corporels ou incorporels (ou badwill),
- Certaines charges de restructuration,
- Une provision significative relative à un litige pour l'entreprise.

4.15. Actifs non courants destinés à être cédés

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs non courants sont considérés comme détenus en vue de la vente lorsqu'ils sont disponibles pour une cession et que leur vente est hautement probable dans un délai de douze mois suivant la clôture de l'exercice.

Les actifs non courants détenus en vue de la vente et les actifs des activités cédées ou en cours de cession sont comptabilisés au plus faible :

- de leur valeur nette comptable
- ou de la juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan et cessent d'être amortis à partir de leur classement dans cette catégorie.

Les actifs destinés à être cédés qui correspondent à des immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur.

5. Gestion des risques financiers

Foncière Sepric est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité (risques de crédit, risques de liquidité, risques de marché) et met en œuvre en conséquence une politique adaptée afin de les limiter.

L'exposition du Groupe aux risques financiers est présentée ci-après.

5.1. Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier venait à manquer à ses obligations contractuelles.

Le groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 21% des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2013).

Le nombre important de locataires permet une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Les locataires remettent en outre à la signature des contrats de bail des garanties financières sous forme du versement d'un dépôt de garantie (en général représentant 3 mois de loyer) ou de la remise d'une caution bancaire. Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités.

La mise en place d'instruments de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque encouru est celui de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, le Groupe réalise ses opérations de couverture uniquement avec des établissements de crédit d'envergure nationale.

5.2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'analyse comme la difficulté ou l'incapacité pour le Groupe à honorer ses dettes avec la trésorerie disponible lorsque celles-ci arriveront à échéance.

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Foncière Sepric ne présente pas de risque de liquidité à court terme.

Au 31 décembre 2013, le Groupe bénéficie d'une trésorerie de 2,7 millions d'euros.

5.3. Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les taux d'intérêts et les cours de change, affectent le résultat du groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

a. Risque de taux d'intérêt

Foncière Sepric est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, certaines sociétés du Groupe ont emprunté à taux variable et utilisent des instruments financiers (collars et swaps) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt.

RISQUE DE TAUX INTERET AU 31/12/13

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Taux variable administré	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit et dettes de CBI	6 906	57 053	-	63 959

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 40 000 milliers d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 10.4.

Au 31 décembre 2013, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 17 053 milliers d'euros représentant 26,7 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2013, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un point augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 170 milliers d'euros sur un an.

b. Risque de change

Le Groupe étant désormais implanté uniquement en France, il n'est donc plus exposé à un quelconque risque de change.

5.4. Risque de contrepartie

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

6. Segment opérationnel

Le reporting de gestion du groupe se fonde sur un suivi par immeuble sans distinction de leur nature.

7. Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

7.1. Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante

d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

7.2. Evaluation des immeubles

Foncière Sepric fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

Foncière Sepric confie l'évaluation de son patrimoine à Cushman & Wakefield.

7.3. Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.

La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

8. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

8.1. Note 1 : Immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/07/11	168 451
Acquisitions	13 373
Cessions	(600)
Reclassement	-
Transfert net au profit des actifs destinés à être cédés	(4 134)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	40 810 ⁽¹⁾
Effet juste valeur (résultat)	2 502
Solde Net au 30/06/12	220 402

Note : (1) Ce montant inclut des travaux sur immeubles détenus en propre à hauteur de 40 694 milliers d'euros.

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/07/12	220 402
Acquisitions	7 199
Cessions	(3 400)
Reclassement	(19)
Transfert net au profit des actifs destinés à être cédés	(2 760)
Variation de périmètre	(74 343)
Autres mouvements	113
Effet juste valeur (résultat)	2 278
Solde Net au 31/12/13	149 470

Immeubles destinés à être cédés

VARIATION DES IMMEUBLES DESTINES A ETRE CEDES

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/07/11	-
Acquisitions	-
Cessions	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	4 134
Variation de périmètre	-
Solde Net au 30/06/12	4 134

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/07/12	4 134
Acquisitions	-
Cessions	(4 134)
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés	2 760
Variation de périmètre	-
Solde Net au 31/12/13	2 760

8.2. Note 2 : Ecarts d'acquisition

VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde au 01/07/12	-
Acquisitions	2 913
Dépréciation	(2 913)
Solde Net au 31/12/13	-
Au 31/12/13	
Brut	2 913
Dépréciation cumulée	(2 913)
Valeur nette comptable au 31/12/13	-

Au cours du mois de décembre 2012, le Groupe Foncière Sepric a acquis 100% des titres de la SAS Groupe Sepric. L'entrée dans le périmètre s'est faite au 31 décembre 2012.

En application de la norme IFRS 3 Révisée, le Groupe a valorisé les actifs acquis et les passifs assumés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

Pour rappel, l'écart d'acquisition avant affectation s'élevait à 7 577 milliers d'euros après prise en compte d'une correction postérieurement au 31 décembre 2012.

L'allocation définitive du prix d'acquisition de Groupe Sepric a conduit à reconnaître principalement des stocks pour 4 664 milliers d'euros et un goodwill résiduel de 2 913 milliers d'euros pour le solde entièrement déprécié au 31 décembre 2013.

8.3. Note 3 : Immobilisations corporelles

VARIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

<i>En milliers d'euros</i>	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / autres immo.	Total
Solde net au 01/07/12	-	-	-	-
Augmentations	2	-	-	2
Variation de périmètre	180	2 262	(167)	2 275
Reclassement	1	(2 262)	(1)	(2 262)
Diminutions	-	-	-	-
Amortissements	-	-	(5)	(5)
Solde au 31/12/13	183	-	(173)	10

8.4. Note 4 : Actifs financiers non courants

VARIATION DES ACTIFS FINANCIERS COURANTS PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Actifs financiers à la juste valeur	Cautions, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Solde net au 01/07/11	136	-	-	165	301
Augmentations	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-
Diminutions	(22)	-	-	-	(22)
Remboursement	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	23	-	-	(140)	(117)
Solde Net au 30/06/12	137	-	-	25	162

<i>En milliers d'euros</i>	Actifs financiers à la juste valeur	Cautions, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Solde Net au 01/07/12	137	-	-	25	162
Augmentations	-	84	6 578	-	6 662
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-
Diminutions	(22)	(2)	-	-	(24)
Remboursement	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	2	-	-	(22)	(20)
Solde Net au 31/12/13	117	82	6 578	3	6 780

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.

8.5. Note 5 : Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Brut	10 287	-
Provisions	-	-
Total Net	10 287	-

L'allocation définitive du prix d'acquisition de Groupe Sepric a conduit à reconnaître des stocks relatifs aux programmes immobiliers en cours pour un total de 4 664 milliers d'euros. Cette réévaluation de stocks est ensuite annulée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers.

8.6. Note 6 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Brut	4 175	549
Provisions	(209)	(223)
Total Net	3 966	326

8.7. Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Avances et acomptes versés	1	-
Créances fiscales et sociales	1 400	1 819
Impôts sur les bénéfices	10	-
Charges constatées d'avance	115	45
Autres créances	-	-
Total Valeur Brute	1 526	1 864
Provisions sur autres créances	-	-
Total Net des Autres Créances	1 526	1 864

8.8. Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Valeurs mobilières de placement	1 826	1
Disponibilités	912	10 707
Trésorerie et équivalents (actifs)	2 738	10 708
Concours bancaires courants	-	(1 622)
Total (net actif / passif)	2 738	9 086

8.9. Note 9 : Composition du capital

9.1 - COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 30/06/12	7 538 634	45 232	1 157	46 389
Augmentation du capital du 01/07/12 au 31/12/13	156 650	940	12	952
Solde au 31/12/13	7 695 284	46 172	1 169	47 341

9.2 - VARIATION DU CAPITAL SOCIAL ET DES STOCKS OPTIONS

<i>En nombre d'actions</i>	30/06/12	Augmentation	Diminution	31/12/13
Nombre d'actions composant le capital social	7 538 634	156 650	-	7 695 284
Nombre de stock options non levées	176 650	-	(156 650)	20 000

Au cours de l'exercice, les bénéficiaires ont levé 156 650 options de souscription. Au 31 décembre 2013, 20 000 options n'ont pas encore été levées.

8.10.Note 10 : Emprunts et dettes financières

Par souci d'harmonisation avec les compositions des postes du bilan retenues pour les comptes consolidés de Patrimoine & Commerce, la composition des soldes antérieurs a fait l'objet de reclassements de portée limitée.

10.1 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES NON COURANTES - VARIATION PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/07/11	37 709	42 177	-	-	79 886
Augmentations	45 490 ⁽¹⁾	-	-	-	45 490
Diminutions	-	-	-	-	-
Juste valeur	-	-	-	512	512
Variation de périmètre / variation de change	109	2 642	-	-	2 751
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	(1 647)	(3 400)	-	-	(5 047)
Solde au 30/06/12	81 661	41 419	-	512	123 592

Note : (1) L'augmentation des emprunts bancaires est principalement liée au financement de l'acquisition des bâtiments de Limoges le Vigen, Frouard et Sepric Immobilier Bulle.

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/07/12	81 661	41 419	-	512	123 592
Augmentations	9 995 ⁽¹⁾	1 886 ⁽³⁾	-	-	11 881
Diminutions	-	(366)	-	-	(366)
Juste valeur	-	-	-	31	31
Variation de périmètre	(68 287) ⁽²⁾	-	-	-	(68 287)
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	(3 152)	(5 667)	-	-	(8 819)
Solde au 31/12/13	20 217	37 272	-	543	58 032

Notes : (1) L'augmentation des emprunts bancaires concerne principalement la SCI Mash et la SNC Beynost Développement.
(2) Ce montant correspond aux impacts liés à la cession des deux sociétés suisses et à l'acquisition de Groupe Sepric.
(3) Ce montant correspond à la souscription d'un nouveau contrat de crédit-bail par Beynost Développement suite à une opération de lease back (part non courante).

10.2 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTES - VARIATION PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/07/11	1 703	3 183	154	4 239	-	9 279
Augmentations	1 367	-	-	-	-	1 367
Diminutions	(1 703)	(3 301)	-	(3 954)	-	(8 958)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre / variation de change	(3)	247	958	4	-	1 206
Autres	-	-	509	-	-	509
Reclassement	1 647	3 400	-	-	-	5 047
Solde au 30/06/12	3 011	3 529	1 621	289	-	8 450

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/07/12	3 011	3 529	1 621	289	-	8 450
Augmentations	1 455	118 ⁽¹⁾	-	-	-	1 573
Diminutions	(4 315)	(5 523)	-	(1 368)	-	(11 206)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	(624)	-	640	1 091	-	1 107
Autres	-	-	(2 261)	(7)	-	(2 268)
Reclassement	3 152	5 667	-	-	-	8 819
Solde au 31/12/13	2 679	3 791	-	5	-	6 475

Note : (1) Ce montant correspond à la souscription d'un nouveau contrat de crédit-bail par Beynost Développement suite à une opération de lease back (part courante)

10.3 - TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES (COURANT ET NON COURANT)

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/07/11	39 412	45 360	154	4 239	-	89 165
Augmentations	46 857 ⁽¹⁾	-	-	-	-	46 857
Diminutions	(1 703)	(3 301)	-	(3 954)	-	(8 958)
Juste valeur	-	-	-	-	512	512
Variation de périmètre / variation de change	106	2 889	958	4	-	3 957
Autres	-	-	509	-	-	509
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Solde au 30/06/12	84 672	44 948	1 621	289	512	132 042

Notes : 1) L'augmentation des emprunts bancaires est principalement liée au financement de l'acquisition des bâtiments de Limoges le Vigen, Frouard et Sepric Immobilier Bulle

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/07/12	84 672	44 948	1 621	289	512	132 042
Augmentations	11 450 ⁽¹⁾	2 004 ⁽³⁾	-	-	-	13 454
Diminutions	(4 315)	(5 889)	-	(1 368)	-	(11 572)
Juste valeur	-	-	-	-	31	31
Variation de périmètre	(68 911) ⁽²⁾	-	640	1 091	-	(67 180)
Autres	-	-	(2 261)	(7)	-	(2 268)
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/13	22 896	41 063	-	5	543	64 507

Notes : (1) L'augmentation des emprunts bancaires concerne principalement la SCI Mash (5 032 milliers d'euros), la SNC Beynost Développement (2 069 milliers d'euros) et Foncière Sepric (2 679 milliers d'euros).

(2) Ce montant correspond aux impacts liés à la cession des deux sociétés suisses et à l'acquisition de Groupe Sepric.

(3) Ce montant correspond à la souscription d'un nouveau contrat de crédit-bail par Beynost Développement suite à une opération de lease back

10.4 - INSTRUMENTS FINANCIERS

En milliers d'euros	Date de	Date	Date	Montant	Montant couvert	CRD au	Taux de	J.V. ⁽¹⁾	J.V. ⁽¹⁾
Type de contrat	souscription	d'effet	d'échéance	total	au 31/12/13	31/12/13	référence	31/12/13	30/06/12
Tunnel	03/08/11	05/08/11	05/08/16	10 000	10 000	n.a.	E3M	(294)	(324)
Swap	16/01/12	30/03/12	31/03/17	10 000	10 000	n.a.	E3M	(250)	(187)
CAP	14/04/11	05/07/11	05/07/16	10 000	10 000	n.a.	E3M	1	15
CAP	21/02/11	04/04/11	04/04/16	10 000	10 000	n.a.	E3M	2	10
Total				40 000	40 000	57 053		(541)	(486)

Note : (1) J.V. Juste Valeur

10.5 - ECHEANCES DES EMPRUNTS BANCAIRES ET DES DETTES DE CREDIT-BAIL

En milliers d'euros	30/06/12
Entre 0 et 1 an	6 540
Entre 1 et 5 ans	27 776
A plus de 5 ans	95 304
Total	129 620

En milliers d'euros	31/12/13
Entre 0 et 1 an	6 470
Entre 1 et 5 ans	23 193
A plus de 5 ans	34 296
Total	63 959

dont

31/12/14	6 470
31/12/15	5 716
31/12/16	5 722
31/12/17	5 782
31/12/18	5 973
après le 31/12/18	34 296
Total	63 959

10.6 : ENDETTEMENT NET

En milliers d'euros	31/12/13	30/06/12
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	22 770	84 612
Dettes de crédit-bail nettes d'avance preneur	41 063	44 948
Intérêts courus sur emprunts	126	60
Instruments de couverture	543	512
Découverts bancaires	-	1 621
Comptes courants passifs financiers	5	289
Total des Dettes Financières	64 507	132 042
Trésorerie active	2 738	10 708
Instruments financiers actifs	3	162
Comptes courants actifs financiers	6 578	-
Total de l'Endettement Net ⁽²⁾	55 188	121 172

Note : (1) La dette financière liée aux actifs suisses s'élevait à 69 119 milliers d'euros au 30 juin 2012
(2) Les sociétés suisses représentaient un endettement net de 66 691 milliers d'euros au 30 juin 2012

8.11.Note 11 : Dépôts de garantie

<i>En milliers d'euros</i>	Total	<i>En milliers d'euros</i>	Total
Situation au 01/07/11	967	Situation au 01/07/12	1 258
Augmentations	414	Augmentations	53
Diminutions	(123)	Diminutions	(249)
Reclassement	-	Reclassement	-
Variation de périmètre	-	Variation de périmètre	-
Solde au 30/06/12	1 258	Solde au 31/12/13	1 062

8.12.Note 12 : Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	Résultat	Variation de périmètre	30/06/12
Déficits reportables activés	1 555	-	1 555	-
Ecarts d'évaluation	(1 439)	116	(1 555)	-
Autres	-	78	-	(78)
Total des Impôts Différés Nets	116	194	-	(78)
Dont :				
Impôts différés passifs	-			(78)
Impôts différés actifs	116			-

8.13.Note 13 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Provisions pour retraites	78	-
Exit Tax (part > 1 an)	-	279
Autres passifs	-	1 301
Total	78	1 580

8.14.Note 14 : Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Dettes sociales	454	-
Impôts sur les bénéfices	332	-
Exit Tax (part < 1 an)	-	2 603
Autres dettes fiscales	1 955	478
Total	2 741	3 081

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 a été fait le 15 décembre 2012. Les autres filiales ayant opté pour le régime SIIC postérieurement ont été redevables de l'exit tax jusqu'au 15 décembre 2013.

8.15.Note 15 : Dettes fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Dettes fournisseurs	3 185	324
Total	3 185	324

8.16.Note 16 : Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Avances et acomptes reçus	-	663
Clients créditeurs	4	-
Dividendes à payer	7 472	-
Autres dettes hors exploitation ⁽¹⁾	-	5 300
Produits constatés d'avance	3 171	269
Total	10 647	6 232

Note : (1) Les autres dettes hors exploitation au 30 juin 2012 comprenaient notamment le solde du prix à payer pour la construction de Sepric Bulle et Beynost Développement pour 5 513 milliers d'euros

8.17.Note 17 : Revenu locatifs

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les droits d'entrée. Ils incluent également les honoraires de syndic. Ils se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	18 mois 31/12/13	12 mois PF 31/12/13	12 mois 30/06/12
Loyers	17 703	11 244	12 447
Honoraires de syndic	193	193	-
Droits d'entrée	105	83	48
Total	18 001	11 520	12 495

8.18.Note 18 : Charges locatives

<i>En milliers d'euros</i>	18 mois 31/12/13	12 mois PF 31/12/13	12 mois 30/06/12
Charges sur Immeubles par Nature			
Charges locatives ⁽¹⁾	(128)	(61)	(28)
Assurances	(67)	(47)	(85)
Honoraires de gestion locative ⁽²⁾	(218)	-	(437)
Impôts et taxes	(1 839)	(1 238)	(972)
Total des Charges Sur Immeubles	(2 252)	(1 346)	(1 522)
Refacturations	2 363	1 667	1 346
Charges et Taxes Non Récupérées	111	321	(176)

Notes : (1) Ces montants comprennent les charges locatives mais aussi les charges d'entretien

(2) Les honoraires de gestion locative ont été internalisés suite à l'intégration de Groupe Sepric dans Foncière Sepric le 19 décembre 2012 et représentent un montant de 426 milliers d'euros pour l'exercice pro forma 12 mois au 31 décembre 2013. Ils sont refacturés à 100% aux locataires.

8.19.Note 19 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Pertes sur créances irrécouvrables	(175)	(141)	-
Dotations provisions clients	(169)	(85)	(97)
Reprises provisions clients	184	150	-
Produits et charges de gestion courante	343	-	-
Autres Charges Sur Immeubles	183	(76)	(97)

8.20.Note 20 : Marge brute immobilière

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Chiffre d'affaires	9 424	9 424	-
Coût des ventes	(9 424)	(9 424)	-
Total	-	-	-

L'allocation définitive du prix d'acquisition de Groupe Sepric a conduit à reconnaître des stocks relatifs aux programmes immobiliers en cours pour un total de 4 664 milliers d'euros. Cette réévaluation de stocks est ensuite annulée en coûts des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers. Les programmes Limoges et Pontarlier pour un coût de revient total de 9 424 milliers d'euros ont été livrés à Patrimoine & Commerce sur l'exercice et n'ont ainsi généré aucune marge.

8.21.Note 21 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Honoraires comptables	(69)	(69)	-
Honoraires juridiques	(129)	(123)	(39)
Honoraires divers	(1 081)	(704)	(448)
Services bancaires	(20)	(14)	(23)
Autres charges	(450)	(345)	(443)
Impôts et taxes	(166)	(147)	(31)
Total	(1 915)	(1 402)	(984)

Les autres produits et charges d'exploitation s'élèvent à 2 026 milliers d'euros et correspondent aux refacturations internes des honoraires de promotion, qui sont composés essentiellement de charges de personnel et de charges externes.

8.22.Note 22 : Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Rémunération du personnel	(1 236)	(1 236)	-
Charges de sécurité sociale	(493)	(493)	-
Autres charges de personnel	1	1	-
Total	(1 728)	(1 728)	-

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2013 est de neuf salariés, tous salariés au sein de la société Groupe Sepric.

8.23.Note 23 : Autres produits et charges opérationnels

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Résultat sur cession des participations	1 504	-	907
Résultat sur cession d'immobilisations	304	100	(600)
Dépréciation des écarts d'acquisition	(2 913)	(2 913)	-
Autres produits et charges opérationnels ⁽¹⁾	(2 705)	(1 397)	(128)
Total	(3 810)	(4 210)	179

Note : (1) Ce montant inclut notamment des charges exceptionnelles d'un montant de 1 500 milliers d'euros liées à l'intégration de Groupe Sepric au sein de Foncière Sepric

8.24.Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Immeubles de placement	2 278	2 239	2 502
Total	2 278	2 239	2 502

8.25.Note 25 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	233	178	271
- Intérêts sur opérations de financement	(3 324)	(1 913)	(3 218)
- Produits financiers	67	39	479
- Intérêts en comptes courants	(1)	(1)	(225)
- Agios	(1)	-	-
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	(3 259)	(1 875)	(2 964)
Total Endettement Financier Net	(3 026)	(1 697)	(2 693)

8.26.Note 26 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(55)	288	(652)
Autres produits financiers	152	-	59
Dotations aux provisions sur actifs financiers	-	-	(1)
Autres charges financières	63	63	(9)
Total	160	351	(603)

8.27.Note 27 : Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Impôts exigibles (courants)	(334)	(330)	(12)
Impôts différés	194	714	(77)
Total	(140)	384	(89)

8.28.Note 28 : Résultat par action

a. Résultat de base

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.

<i>En milliers d'euros</i>	<i>18 mois</i> 31/12/13	<i>12 mois PF</i> 31/12/13	<i>12 mois</i> 30/06/12
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	12 026	7 720	10 581
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	7 611 402	7 647 425	7 458 442
Résultat de base par action (€ par action)	1,58	1,01	1,42

b. Résultat dilué

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.

<i>En milliers d'euros</i>	18 mois 31/12/13	12 mois PF 31/12/13	12 mois 30/06/12
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	12 026	7 720	10 581
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	7 618 735	7 654 758	7 504 431
Résultat de base par action (€ par action)	1,58	1,01	1,41

<i>En nombre</i>	18 mois 31/12/13	12 mois PF 31/12/13	12 mois 30/06/12
Actions ordinaires	7 695 284	7 695 284	7 538 634
Actions propres	4 545	4 545	7 638

8.29. Note 29 : Engagements hors-bilan

a. Garanties données

L'ensemble des bâtiments de la SA Foncière Sepric 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 Sepric 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.

Ainsi, dans le cadre des financements contractés sous la forme d'un emprunt bancaire, certaines sociétés consolidées ont consenti les garanties suivantes :

<i>En milliers d'euros</i>		Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			TOTAL	CRD ⁽²⁾ au	CRD ⁽²⁾ au
Sociétés	Créanciers	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total		31/12/2013	30/06/2012
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	740	740	204	315
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	1 450	1 450	733	877
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	890	890	197	315
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	2 200	-	-	-	2 200	1 958	2 141
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	579	579	128	205
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	4 000	-	-	-	4 000	4 647	2 515
Beynost Développement	CIC	2 100	315	2 415	-	-	-	2 415	2 012	-
Limoges le Vigen	BPLC	2 480	372	2 852	-	-	-	2 852	1 816	2 024
Mougin Immobilier	Caisse d'Epargne	934	n.a	934	n.a	n.a	1 466	2 400	1 815	1 974
Mash	Caisse d'Epargne	-	-	-	2 432	486	2 918	2 918	2 300	-
Mash	Caisse d'Epargne	-	-	-	2 568	514	3 082	3 082	2 428	-
Total		5 514	687	12 401	5 000	1 000	11 125	23 526	18 236	10 365

Notes : (1) PPD : Privilège du Prêteur de Denier
(2) CRD : Capital Restant Dû

29.2 - CESSIONS ET DELEGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CREDIT-BAIL

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/13	Nb de sociétés concernées	CRD au 30/06/12
Cession de loyers / dailly	3	39 844	4	42 540
Délégations des loyers de sous-location	2	11 825	1	5 826
Nantissement du CBI	3	42 897	4	43 655

b. Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition de Groupe Sepric

Dans le cadre de l'acquisition de la SAS Groupe Sepric, le 12 Décembre 2012, les parties sont convenues d'un complément de prix éventuel de 1 000 milliers d'euros, soit 500 milliers d'euros pour la SAS Pentagone Holding et 500 milliers d'euros pour la SAS BMR Holding), sous réserves qu'au 31/12/2015 au moins 32.000 m² SHON de bâtiments aient été « sécurisés » (c'est-à-dire autorisation

administratives devenues définitives, bâtiments pré-commercialisés, terrains achetés, constructions lancées, et bilans prévisionnels respectés). Ce complément de prix sera payable au plus tard le 15/01/2016.

c. Droit de préférence et options d'achats accordées aux locataires

Dans le cadre des activités de promotion de la SNC Sepric Réalisations, cette dernière peut être amenée à consentir un droit de préférence ou une option d'achat aux futurs locataires.

d. Garanties reçues

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 31/12/13	Nb de baux concernés	Loyers 30/06/12
Cautions locatives	45	7 044	42	5 734

e. Autres garanties bénéficiant aux sociétés du Groupe

29.4 - AUTRES GARANTIES BENEFICIANT AUX SOCIETES DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/13	Nb de contrats concernés	CRD au 30/06/12
Cautionnement / Garantie sur CBI	-	-	2	1 360
Cautionnement / Garantie sur Emprunt	2	2 120	1	78
Total	2	2 120	3	1 438

f. Autres engagements reçus bénéficiant aux sociétés du Groupe

- Engagements reçus dans le cadre de l'opération de Beynost

Foncière Sepric 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 (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)

- Engagements reçus dans le cadre de l'acquisition de Groupe Sepric

Cf. note 30 « Transactions avec les parties liées ».

g. Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, au titre du contrat de liquidité mis en place au 24 décembre 2008 par la Société avec la société Invest Securities, la société a :

- acheté 1 622 actions pour un prix global de 15 785,59 euros, soit à un prix moyen de 9,73 euros.
- revendu 4 715 actions pour un prix global de 43 205,63 euros, soit à un prix moyen de 9,16 euros.

8.30.Note 30 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Eric Duval est :

- président de Foncière Sepric,
- gérant de Duval Investissements et Participations (DIP - principal actionnaire de Patrimoine & Commerce qui détient 99,18% de Foncière Sepric) et de sa filiale Alizés Invest,
- gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- unique associé et gérant d'Imfined (société contrôlant DIP et actionnaire majoritaire de Seefar Holding),
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Foncière Sepric.

Monsieur Philippe Vergely et Monsieur Bernard Robbe sont des parties liées de Foncière Sepric dans la mesure où le premier est membre du Conseil d'Administration de Foncière Sepric et du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce, et le deuxième membre du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce.

Les principales transactions avec des parties liées au titre des accords passés dans le cadre de l'acquisition de Groupe Sepric et de la cession des filiales suisses de Foncière Sepric sont présentées ci-dessous :

- Relations avec la SAS Pentagone Holding (Monsieur Philippe Vergely est Président de la société et actionnaire et Madame Marie Noëlle Vergely est actionnaire)

Foncière Sepric et Pentagone Holding ont conclu un protocole de résiliation le 29 Novembre 2012 du contrat de délégation de gestion en date du 22 octobre 2008, avec effet au 31 décembre 2012. Ce protocole de résiliation prévoit que, conformément aux stipulations du contrat de délégation de gestion, Pentagone Holding percevra une indemnité égale à deux ans d'honoraires calculée sur la base des honoraires perçus au cours du dernier exercice précédent le non renouvellement du contrat. Les parties ayant pris comme base la somme de 650 milliers d'euros par année, le montant de l'indemnité a été fixée à la somme de 1 300 milliers d'euros et a été payée en février 2013 et comptabilisée en charge de nature non courante dans les comptes de Foncière Sepric du 31 décembre 2012.

- Relations avec la SAS Pentagone Holding et la SAS BMR Holding (Monsieur Philippe Vergely est Président Directeur Général de la société et actionnaire de la SAS Pentagone Holding et Madame Marie Noëlle Vergely est actionnaire, et Monsieur Bernard Robbe est Président Directeur Général et actionnaire de la SAS BMR Holding)

Orion Investissement a cédé le 12 décembre 2012 à Financière Eurepa, société luxembourgeoise détenue par Pentagone Holding pour 62% et BMR Holding pour 38% ses participations dans Sepric Investissement et Sepric Immobilier Bulle, représentant respectivement 85% du capital et 66% du capital, pour un montant total de 1.913.367,90 euros et ses comptes courants dans ces deux sociétés, s'élevant, au 31 octobre 2012, à 3 686 632 euros.

Orion Investissement a procédé également le 12 décembre 2012 à l'acquisition des comptes courants de Pentagone Holding et BMR Holding dans Groupe Sepric SAS, s'élevant respectivement à 6 792 000 euros et 4 835 040 euros pour un prix total de 7 096 milliers d'euros (4 186 510 euros pour Pentagone et 2 909 490 euros pour BMR) ainsi qu'à l'acquisition des actions au prix de 1 euro. Les anciens associés ont consenti une garantie d'actif et de passif jusqu'au 31/12/2017.

- Conclusion d'un contrat de prestations de services et d'assistance le 29 Novembre 2012 entre Groupe Sepric et Pentagone Holding et BMR Holding

Ce contrat a été signé afin d'assurer une bonne transition dans le cadre de l'acquisition par Foncière Sepric de Groupe Sepric, pour une durée d'un an (01/01/2013 au 31/12/2013). Le prix des prestations s'élève à 225 milliers d'euros HT par trimestre pour Pentagone Holding et 150 milliers d'euros par trimestre pour BMR Holding.

- Conclusion d'un contrat de prestations d'assistance technique le 6 mai 2013, modifié par avenant du 5 novembre 2013 entre Foncière Sepric et Seefar Holding

Aux termes de cette convention d'assistance technique, d'une durée initiale d'un an renouvelée par tacite reconduction, avec effet depuis le 1er janvier 2013, la société Seefar Holding fournit des prestations techniques (en matière administrative, juridique, comptable et fiscale, financière et d'asset management) et d'exécution des décisions prises par la Société.

8.31.Note 31 : Evènements postérieurs à la clôture

Le conseil d'administration de Foncière Sepric du 5 février 2014 a coopté monsieur Frédéric Lamoureux en qualité d'administrateur, en remplacement de monsieur Dominique Jouaillec qui avait mis fin à son mandat avec effet au 14 janvier 2014.

8.32.Note 32 : Honoraires des commissaires aux comptes

En milliers d'euros	31/12/2013 (18 mois)						30/06/2012 (12 mois)			
	Mazars		Grant Thornton		Fidéac		Mazars		Fidéac	
CAC, certification et examen des comptes	40	100%	20	100%	56	97%	32	100%	23	100%
Autres interventions diligences directement liées	-	0%	-	0%	2	3%	-	0%	-	0%
Total	40	100%	20	100%	58	100%	32	100%	23	100%

VII. Comptes sociaux annuels

1. Commentaires sur les comptes sociaux annuels

Au cours de l'exercice, Foncière Sepric a poursuivi son activité d'holding animatrice d'un groupe de sociétés dédiées à l'activité immobilière de foncière ainsi qu'à la promotion et la gestion immobilière.

Ainsi, au cours de l'exercice 2013, la société a réalisé des opérations d'acquisition de nouveaux actifs immobiliers. Elle s'est également rapprochée de Patrimoine & Commerce.

Au cours de l'exercice la Société a procédé à quatre augmentations de capital successives, chacune liée à des levées d'options effectuées par les bénéficiaires des options de souscription d'actions (le détail de ces opérations est décrit dans la chapitre VII-3.4. - Opérations sur le capital de la société). Au terme de ces opérations successives et de l'exercice, le capital social ressort à 46 171 704 euros, divisé en 7 695 284 actions de 6 euros de valeur nominale.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>En milliers d'euros</i>	A l'ouverture	Affectation	Distribution	Augmentation	Résultat au	A la clôture
Libellé du compte	01/07/12	résultat	dividendes	capital	31/12/13	31/12/13
Capital versé	45 232			940		46 172
Primes d'émission, apports..	1 157			13		1 169
Ecart réévaluation	6 609					6 609
Réserve légale	730	70				800
Report à nouveau	7 600	1 329	(10 540)			(1 612)
Résultat de l'exercice	1 398	(1 398)			6 807	6 807
Provisions réglementées	-					-
Total Capitaux Propres	62 726	-	(10 540)	952	6 807	59 945

Les exercices clos le 31 décembre 2013 et le 30 juin décembre 2012 ne sont pas directement comparables car ils ont une durée respective de 18 mois et 12 mois.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 14 072 milliers d'euros. Il est composé des loyers et accessoires.

Les « charges externes » s'élèvent à 9 096 milliers d'euros sur l'exercice. Elles sont principalement composées des loyers de crédit-bail et des honoraires d'accompagnement pour l'intégration de Groupe Sepric suite à la fusion avec Orion investissement.

Le résultat financier s'établit à 4 301 milliers d'euros, il comprend principalement les produits de participation pour 6 015 milliers d'euros.

Le total du bilan s'établit au 31 décembre 2013 à 92 662 milliers d'euros contre 85 856 milliers d'euros au 30 juin 2012.

Le bénéfice net au 31 décembre 2013 s'établit à 6 807 milliers d'euros contre un bénéfice de 1398 milliers d'euros au 30 juin 2012.

Nous vous rappelons qu'un acompte sur dividende de 7 494 523 euros a été comptabilisé en novembre 2013. Il a été également versé un dividende de 3 050 113 euros le 27 mars 2013.

2. Comptes sociaux annuels au 31 décembre 2013

2.1. Bilan au 31 décembre 2013

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Brut	Amort / Prov	Net 31/12/13	Net 30/06/12
Immobilisations incorporelles	28 853		28 853	27 958
Immobilisations corporelles	25 072	(6 840)	18 232	21 699
Participations	25 452	(6 421)	19 031	23 236
Autres immobilisations financières	1 370		1 370	2 876
Actif Immobilisé	80 747	(13 261)	67 486	75 769
Stocks et en-cours				
Créances clients et comptes rattachés	3 015	(124)	2 891	47
Autres créances	19 954		19 954	6 653
Créances	22 969	(124)	22 845	6 700
Valeur mobilières de placement			-	-
Disponibilités	2 252		2 252	3 301
Charges constatées d'avance	79		79	86
Disponibilités et divers	2 331	-	2 331	3 387
Actif Circulant	25 300	(124)	25 176	10 087
Total Actif	106 047	(13 385)	92 662	85 856

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	Net 31/12/13	Net 30/06/12
Capital social ou individuel versé	46 172	45 232
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	1 169	1 157
Ecart de réévaluation	6 609	6 609
Réserve légale	800	730
Report à Nouveau	(1 612)	7 600
Résultat de l'exercice	6 807	1 398
Situation Nette	59 945	62 726
Provisions réglementées	-	-
Capitaux Propres	59 945	62 726
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		534
Provisions Pour Risques et Charges	801	747
Concours bancaires courants	16 857	16 474
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes financières divers	8 254	832
Dettes financières	25 913	18 587
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	585	86
Dettes fiscales et sociales	915	2 470
Dettes sur immobilisations		
Autres dettes	2 995	1 930
Dettes diverses	4 495	4 486
Produits constatés d'avance	2 308	57
Comptes de régularisation	2 308	57
Total des Dettes	32 716	23 130
Total Passif	92 662	85 856

2.2. Compte de résultat au 31 décembre 2013

<i>En milliers d'euros</i>	18 mois 31/12/13	12 mois 30/06/12
Chiffre d'affaires net	14 072	8 300
Autres produits	349	
Produits d'Exploitation	14 421	8 300
Charges externes	(9 096)	(4 934)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1 458)	(695)
Dotations d'exploitation	(2 396)	(1 707)
Charges d'Exploitation	(12 951)	(7 336)
Résultat d'Exploitation	1 470	964
Produits financiers de participation	695	248
Autres intérêts et produits assimilés	10 616	1 015
Reprise s/provisions et transferts de charges	300	243
Différences positives de change	130	-
Produits financiers	11 742	1 506
Dotations financières aux amortissements et provisions	(6 093)	(652)
Intérêts et charges assimilés	(1 345)	(582)
Différences négatives de change	(3)	-
Charges financières	(7 441)	(1 234)
Résultat Financier	4 301	272
Résultat Courant Avant Impôts	5 771	1 236
Produits exceptionnels	4 667	762
Charges exceptionnelles	(3 324)	(600)
Résultat Exceptionnel	1 343	162
Impôts sur les bénéfices	(307)	-
Bénéfice ou Perte	6 807	1 398

3. Faits significatifs

3.1. Réorganisation du groupe Foncière Sepric préalable aux apports

Préalablement aux opérations de rapprochement avec la société Patrimoine & Commerce, détaillées au point 3.2 ci-après, les dirigeants de la Société ont décidé, le 12 décembre 2012, d'effectuer une restructuration du groupe Foncière Sepric, en procédant à l'acquisition, par le biais d'Orion Investissement, filiale à 100 % de la Société, de Groupe Sepric détenue majoritairement par Messieurs Philippe Vergely et Bernard Robbe, dont la principale activité est la promotion de centre commerciaux en France.

Pour financer cette acquisition, en parallèle, la Société d'Orion Investissement a cédé, le 19 décembre 2012, la totalité de ses participations dans deux sociétés de droit suisse, les sociétés Sepric Investissement et Sepric Immobilier Bulle, propriétaires d'actifs en Suisse, à la société de droit luxembourgeois Financière Eurepa.

3.2. Rapprochement avec Patrimoine & Commerce

La Société a finalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 son rapprochement avec Patrimoine & Commerce.

Dans un premier temps 4 707 163 actions, représentant 61,73% du capital de la Société, ont été apportées, le 27 décembre 2012, à la société Patrimoine & Commerce par la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe, d'autre part.

Dans un second temps, Patrimoine & Commerce a initié, en date du 30 janvier 2013, une Offre publique sur les titres de Foncière Sepric, constituée d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal, assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire (ci-après « l'Offre »). Cette Offre a fait l'objet du visa n°13-041 de l'AMF et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Au terme de cette Offre, Patrimoine & Commerce a acquis un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire, et ainsi pris le contrôle de 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote de la Société.

Le rapprochement entre Foncière Sepric et Patrimoine & Commerce a permis de créer la 1ère foncière cotée spécialisée d'actifs commerciaux périurbains offrant aux enseignes une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles. Dans un contexte économique durablement dégradé où la recherche du meilleur prix devient une logique de consommation, cette classe d'actifs devrait connaître un réel développement.

3.3. Restructuration de la fin d'année 2013

Dans le but de simplifier la structure du groupe et le mode de détention des actifs, d'une part, et d'optimiser les coûts de gestion administrative et financière du groupe, divers opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe en fin d'année 2013.

Ainsi, dans un premier temps la SAS Groupe Sepric a absorbé par voie de fusion la SAS Sepric France. Cette fusion a été réalisée en date du 19 novembre 2013.

Foncière Sepric a quant à elle absorbé par voie de fusion la société Orion Investissement en date du 19 décembre 2013.

Enfin, Groupe Sepric a absorbé, toujours par voie de fusions les sociétés Sepric Conseil et Sepric Management en date du 27 décembre 2013.

3.4. Opérations sur le capital de la société

Au cours de l'exercice la Société a procédé à quatre augmentations de capital successives, chacune liée à des levées d'options effectuées par les bénéficiaires des options de souscription d'actions attribuées aux mandataires sociaux par le conseil d'administration du 7 avril 2009, sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juillet 2008 :

- Le 20 décembre 2012, le capital a été porté de 45 231 804 euros à 45 751 704 euros suite à la déclaration de levée de 56 650 options par Monsieur Laurent Detrie et 30 000 options par Monsieur Francis Ferrand et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 20 mars 2013, le capital a été porté de 45 751 704 euros à 45 871 704 euros suite aux déclarations de levée de 20 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 26 mars 2013, le capital a été porté de 45 871 704 euros à 45 931 704 euros suite aux déclarations de levée de 10 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.
- Le 20 novembre 2013, le capital a été porté de 45 931 704 euros à 46 171 704 euros suite aux déclarations de levée de 40 000 options par Monsieur Laurent Detrie et à la souscription des actions correspondantes.

Au terme de ces opérations successives et de l'exercice, le capital social ressort à 46 171 704 euros, divisé en 7 695 284 actions de 6 euros de valeur nominale.

3.5. Transfert du siège social

Par décision du 27 février 2013, le conseil d'administration a transféré le siège social de la Société, à effet du 1^{er} avril 2013, au 7/9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt, siège social de la société Patrimoine & Commerce.

3.6. Modification de la date de clôture de l'exercice social

En date du 25 juin 2013, l'assemblée générale de la Société a décidé de la prorogation de la durée de l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2012 jusqu'au 31 décembre 2013.

La date de clôture de l'exercice social de chaque année est désormais fixée au 31 décembre et les statuts ont été modifiés en conséquence.

L'exercice clos le 31 décembre 2013 a en conséquence eu une durée exceptionnelle de 18 mois.

Cette décision a été prise afin d'avoir un exercice social identique à celui de Patrimoine & Commerce, société mère de la Société.

3.7. Modification des statuts

L'assemblée générale du 25 juin 2013 a également voté la refonte des statuts de la Société, dans le but de les simplifier et de supprimer, comme le permet le code de commerce, l'obligation faite aux membres du Conseil d'administration de détenir chacun une action de la Société.

3.8. Modification des organes de direction et de contrôle

En suite de la réalisation définitive des apports de titres à Patrimoine & Commerce, la Société a également, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, profondément modifié la composition de son Conseil d'administration.

Messieurs Francis Ferrand, Gilbert Rougier, Gabriel Simon et Bernard Robbe, ainsi que la société Pentagone Holding ont ainsi démissionné à effet de la réalisation des apports susvisés, soit le 27 décembre 2012.

Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran ont été cooptés administrateurs à cette même date.

Monsieur Philippe Graff a par ailleurs démissionné de ses fonctions d'administrateur en date du 28 décembre 2012.

Le 10 janvier 2013 Monsieur Philippe Vergely a, quant à lui, démissionné de ses fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général, tout en conservant ses fonctions d'administrateur. Monsieur Christophe Clamageran a été nommé Président du conseil d'administration et a été désigné Directeur Général lors de la réunion du conseil d'administration du 10 janvier 2013.

Par ailleurs, suite à la cessation des fonctions de Directeur Général de Monsieur Philippe Vergely, il a été mis fin aux fonctions de Directeurs Généraux Délégués de Messieurs Francis Ferrand et Laurent

Détrie automatiquement, et Monsieur Eric Duval a été nommé en qualité de Directeur Général Délégué.

Le 11 avril 2013, le conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Christophe Clamageran de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société et d'administrateur, pour raison de santé.

Madame Pauline Duval a été cooptée administrateur et le conseil d'administration du même jour a décidé de maintenir réunies les fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général, en désignant Monsieur Eric Duval président-directeur général de la Société.

L'ensemble des cooptations d'administrateurs a été ratifié lors de l'assemblée générale du 25 juin 2013, au cours de laquelle les mandats de l'ensemble des administrateurs ont également été renouvelés jusqu'au terme de l'assemblée appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

3.9. Nomination d'un troisième commissaire aux comptes

Compte tenu de la prise de contrôle de la Société par Patrimoine & Commerce, de la nécessité pour cette dernière d'établir des comptes consolidés, et afin d'assurer une bonne transition dans le contrôle des comptes de la Société, un troisième commissaire aux comptes titulaire, la société Grant Thornton et un troisième commissaire aux comptes suppléant, la société Institut de gestion et d'expertise comptable - IGEC ont été nommés pour une durée de six exercices, en complément des commissaires aux comptes déjà en fonction, lors de l'assemblée générale mixte du 25 juin 2013.

3.10. Patrimoine Immobilier

a) Acquisition de projets

En date du 30 octobre 2012, la Société a signé l'acquisition de 3 actifs respectivement situés à Macon, Saint-Priest et Quetigny pour une valeur totale de 7,2 millions hors droits. Les surfaces de ces actifs sont respectivement de 1 507 m², 2 400 m² et 1 981 m².

b) Cessions

Dans le cadre de sa politique de cession d'actifs non stratégiques, la Société a procédé à la vente de 5 actifs au cours de l'exercice.

Le 16 juillet 2012, la Société a cédé les actifs de Vandoeuvre (54) et Sarreguemines (57), portés par la SCI Mash, pour un montant hors taxes de 4,19 millions d'euros.

Le 4 septembre 2013, la Société a cédé l'actif de Saint-Avoid porté par la SARL Orion Investissement pour un montant hors taxes de 290 milliers d'euros.

Le 18 décembre 2013, la Société a levé l'option par anticipation du crédit-bail attaché à l'actif de Saint-Cyr-sur-Loire dans le but de le céder. La cession de l'actif est intervenue le même jour pour un montant de 1 060 milliers d'euros hors taxes.

Le 31 décembre 2012, la Société a cédé l'actif de Augny, porté par la SCI Belmont, pour un montant hors taxes de 2,34 millions d'euros.

4. Règles et méthodes comptables

4.1. Principes et conventions générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le PCG 1999 et aux principes comptables généralement admis en France. Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- ✓ Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre ;
- ✓ Indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels ;
- ✓ Continuité de l'activité.

L'exercice a une durée de 18 mois couvrant la période du 1^{er} juillet 2012 au 31 décembre 2013.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

4.2. Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais accessoires directement attribuables inclus, après déduction des avoirs et escomptes obtenus.

a. Immobilisations incorporelles

Elles correspondent au 31 décembre 2013 aux malis techniques liés aux fusions / TUP réalisées par Foncière Sepric sur certaines de ses filiales depuis 2007.

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 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.

b. 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.

c. Participations

Les participations correspondent aux titres de participation des filles détenues par Foncière Sepric. Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition dans le respect des dispositions en vigueur. Au 1^{er} juillet 2009, lors du passage SIIC, la société a réévalué tous les titres selon la valeur vénale de chacune des sociétés détenues calculée sur la base des expertises de son patrimoine réalisées par Cushman & Wakefield.

L'écart de réévaluation a été ventilé entre composants 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

La valeur des titres de participation est appréciée par rapport à leur valeur d'utilité elle-même correspondant à une valeur tenant compte de l'évolution générale de l'entreprise concernée. S'agissant de sociétés holdings et de sociétés immobilières, la méthode de l'actif net réévalué a été retenue et l'horizon de détention de la participation pris en considération. Si la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable une dépréciation est constatée.

d. Autres immobilisations financières

Elles correspondent principalement aux avances preneurs consenties dans le cadre d'un financement en crédit-bail.

4.3. Comptes courants attachés aux titres de participation

Notre société a conclu avec presque toutes ses filiales une convention de centralisation et de gestion de trésorerie. Les avances sont classées à l'actif dans la rubrique « Autres créances ».

Les comptes courants présentant à la clôture un solde créditeur sont présentés au passif dans la rubrique « Autres dettes ».

4.4. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur brute.

4.5. Placements et DAT

Continuation de la convention BP Euro CASH

Les intérêts à recevoir des deux contrats ci-dessus sont provisionnés à fin 2013.

La valeur des Dépôt à terme est évalué au montant de la souscription, les intérêts à percevoir sont provisionnés.

4.6. Résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de la société sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

5. Informations complémentaires

5.1. Effectif

A ce jour la Société n'emploie pas directement de salariés, mais la Société Groupe Sepric (filiale de Foncière Sepric à 100%) comprend 9 salariés répartis entre les bureaux de Boulogne-Billancourt (3 salariés) et les bureaux de Lyon (6 salariés).

5.2. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société est composé essentiellement des loyers quelle perçoit de ses locataires ainsi que des refacturations de charges locatives.

5.3. Rémunération des mandataires sociaux

Néant

5.4. Evènements post-clôture

Le conseil d'administration de Foncière Sepric du 5 février 2014 a coopté monsieur Frédéric Lamoureux en qualité d'administrateur, en remplacement de monsieur Dominique Jouaillec qui avait mis fin à son mandat avec effet au 14 janvier 2014.

6. Annexes aux comptes sociaux annuels

6.1. Etat des immobilisations

<i>En milliers d'euros</i>	Valeur début d'exercice	Variation de périmètre ⁽¹⁾	Augmentation	Diminution	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	4				4
Mali technique	27 954	1 073		(178)	28 849
Immobilisations Incorporelles	27 958	1 073	-	(178)	28 853
Terrains	5 197	66		(343)	4 920
Constructions	21 095	197	441	(1 747)	19 986
Autres immobilisations corporelles	167				167
Immobilisations Financières	26 459	263	441	(2 090)	25 072
Participations	23 915	92	4 531	(3 087)	25 452
Prêts et autres immobilisations financières	2 876		27	(1 533)	1 370
Immobilisations Financières	26 792	92	4 559	(4 620)	26 822
Total	81 209	1 428	4 999	(6 889)	80 747

Note : (1) Fusion de la SARL Orion Investissement avec Foncière Sépric SA au 1^{er} juillet 2012

AMORTISSEMENTS

<i>En milliers d'euros</i>	01/07/12	Dotation	Reprise	31/12/13
Terrains				-
Constructions	4 720	2 408	(353)	6 775
Installation technique, matériel, ...				-
Autres immobilisations corporelles	41	25		66
Total	4 760	2 433	(353)	6 840

6.2. Etat des provisions

<i>En milliers d'euros</i>	01/07/12	Dotation	Reprise	31/12/13
Amortissements dérogatoires				-
Provisions Réglementées	-	-	-	-
Provisions marché à terme	747	355	(300)	801
Provisions Pour Risques et Charges	747	355	(300)	801
Provisions sur autres immob financières	679	5 741	-	6 421
Provisions sur comptes clients	124	2	(2)	124
Provisions sur comptes courants				-
Provisions Pour Dépréciation	803	5 743	(2)	6 545
Total	1 551	6 098	(303)	7 346

6.3. Etat des créances et dettes

ETAT DES CREANCES AU 31/12/13

<i>En milliers d'euros</i>	Montant brut	< 1 an	> 1 an
Prêts (avance preneur)	1 262	116	1 146
Autres immobilisations financières	108	108	
Créances rattachées à des participations	-	-	
Clients douteux ou litigieux	148	148	
Autres créances clients	2 867	2 867	
Personnel et comptes rattachés	-	-	
Taxe sur la valeur ajoutée	289	289	
Etat-Divers	-	-	
Groupe et associés	19 664	19 664	
Débiteurs divers	-	-	
Total de l'Actif Circulant	24 339	23 193	1 146
Charges constatées d'avance	79	79	-
Total	24 418	23 271	1 146

ETAT DES DETTES AU 31/12/13

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Auprès des établissements de crédit :				
* A 1 an maximum à l'origine	0			
* A plus d'1 an à l'origine	16 857	6 323	3 850	6 684
Emprunts et dettes financières divers	8 254	7 472	782	
Fournisseurs et comptes rattachés	585	585		
Personnel et comptes rattachés	-			
Sécurité sociale et autres organismes	915	915		
Etat : Impôt sur les bénéfices	-			
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	-			
Etat : Autres impôts, taxes et assimilés	-			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-			
Groupe et associés	2 992	2 992		
Autres dettes	3	3		
Produits constatés d'avance	2 308	2 308		
Total	31 915	20 599	4 632	6 684

6.4. Charges à payer

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	72	37
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	109	69
Dettes fiscales et sociales	17	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
Disponibilités, charges à payer	-	-
Total	198	106

6.5. Produits à recevoir

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/13	30/06/12
Immobilisations financières	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Personnel et comptes assimilés	-	-
Etat	-	-
Divers produits à recevoir	-	-
Autres créances	-	-
Trésorerie	19	6
Total	19	6

6.6. Charges et produits constatés d'avance

Au 31 décembre 2013, les charges constatées d'avance s'élèvent à 78 640 euros, correspondant à des charges de crédits-bails.

6.7. Composition du capital social

<i>au 31/12/13</i>	Nombre	Valeur nominale
Actions ou parts sociales composant le capital soc.au début de l'exercice	7 538 634	6,00
+Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	156 650	6,00
-Actions ou parts sociales regroupées pendant l'exercice	-	-
= Actions ou parts sociales composant le capital soc.en fin d'exercice	7 695 284	6,00

6.8. Variation des capitaux propres

<i>En milliers d'euros</i>	A l'ouverture	Affectation	Distribution	Augmentation	Résultat au	A la clôture
Libellé du compte	01/07/12	résultat	dividendes	capital	31/12/13	31/12/13
Capital versé	45 232			940		46 172
Primes d'émission, apports..	1 157			13		1 169
Ecart réévaluation	6 609					6 609
Réserve légale	730	70				800
Report à nouveau	7 600	1 329	(10 540)			(1 612)
Résultat de l'exercice	1 398	(1 398)			6 807	6 807
Provisions réglementées	-					-
Total Capitaux Propres	62 726	-	(10 540)	952	6 807	59 945

6.9. Ventilation de l'impôt

<i>En milliers d'euros</i>	Résultat	Impôt		Résultat après impôts	
		Théorique	Report déficitaire	Théorique	Comptable
Résultat courant	5 771	307	-	5 464	5 464
Résultat exceptionnel (et participation)	1 343	-	-	1 343	1 343
Résultat Net Comptable 31/12/13	7 114	307	-	6 807	6 807

6.10. Parties liées

<i>En milliers d'euros</i>	Montant concernant les entreprises avec lesquelles la société à un lien de participation	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
Capital souscrit non appelé	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-
Participations	20 149	-
Créances rattachées à des participations	-	-
Autres immobilisations financières	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Autres créances	19 664	-
Disponibilités	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 940	-
Emprunts et dettes divers	7 472	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	2 992	-
Produits financiers	6 465	-
Charges financières	532	-

6.11. Engagements hors bilan

a. Garanties données

HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DU PRETEUR DE DENIER

<i>En milliers d'euros</i>		Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			TOTAL	CRD ⁽²⁾ au 31/12/2013	CRD ⁽²⁾ au 30/06/2012
Sociétés	Créanciers	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total			
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	740	740	204	315
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	1 450	1 450	733	877
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	890	890	197	315
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	2 200	-	-	-	2 200	1 958	2 141
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	579	579	128	205
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	4 000	-	-	-	4 000	4 647	2 515
Total		-	-	6 200	-	-	3 659	9 859	7 865	6 367

CESSIONS ET DELEGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CREDIT-BAIL

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/13	Nb de sociétés concernées	CRD au 30/06/12
Cession de loyers / dailly	1	26 502	1	29 547
Délégations des loyers de sous-location	1	7 097	1	5 826
Nantissement du CBI	1	29 555	1	33 950

b. Garantie reçue

CAUTIONS LOCATIVES

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 31/12/13	Nb de baux concernés	Loyers 30/06/12
Cautions locatives	27	4 625	27	4 298

AUTRES GARANTIES BENEFICIANT AUX SOCIETES DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/13	Nb de contrats concernés	CRD au 30/06/12
Cautionnement / Garantie sur CBI	-	-	2	1 360
Cautionnement / Garantie sur Emprunt	2	2 120	1	78
Total	2	2 120	3	1 438

6.12. Actions propres

Dans le cadre du Programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice à des opérations d'achat et de vente d'actions réalisées au titre du contrat de liquidité conclu avec le prestataire Invest Securities :

	Nombre d'actions
Détention à l'ouverture	7 638
Achats d'actions	1 622
Ventes d'actions	(4 715)
Détention à la clôture	4 545

6.13. Liste des filiales et participations

<i>En milliers d'euros</i>	Capital	Capitaux propres	Quote-part de détention en %	Valeur comptable		Chiffre d'affaires	Prêts et avances	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette			
SNC Beynost Developpement	1	1	100%	2 440	2 440	833	(1 642)	290
SCI Les Bruyères	154	1 379	100%	1 115	1 115	311	172	88
SCI Belmont	0	1 296	100%	1 604	1 296	7	(1 242)	36
SNC Dauphiné	0	0	100%	2 163	2 163	318	328	249
SCI Mougin Immobilier	128	2 535	100%	2 408	2 408	513	109	(1)
SCI Foncière de Lorraine	0	0	100%	5 723	4 516	606	(2 972)	436
SCI Mash	1 372	1 372	100%	3 460	3 086	504	453	(69)
SNC Limoges Le Vigen	0	0	98%	1 915	1 915	385	4	169
SAS Groupe Sépric	100	(2 002)	100%	4 531	0	2 644	7 452	(1 012)
SCPI Fructipierre				92	92			
Total	1 755	4 581		25 452	19 031	6 120	2 662	187

VIII. Honoraires des commissaires aux comptes pris en charge par le Groupe

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2013 (18 mois)						30/06/2012 (12 mois)			
	Mazars		Grant Thornton		Fidéac		Mazars		Fidéac	
CAC, certification et examen des comptes	40	100%	20	100%	56	97%	32	100%	23	100%
Autres interventions diligences directement liées	-	0%		0%	2	3%	-	0%	-	0%
Total	40	100%	20	100%	58	100%	32	100%	23	100%

IX. Certification

1. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux annuels

Société Foncière Sepric Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2013

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 de 18 mois clos le 31 décembre 2013 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.

1.1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.6. « Modification de la date de clôture de l'exercice » de l'annexe (« Faits significatifs ») qui expose que la date de clôture de l'exercice est désormais fixée au 31 décembre et que l'exercice clos le 31 décembre 2013 a une durée exceptionnelle de 18 mois.

1.2. 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 4.2 (a) à 4.2 (c) de l'annexe des comptes annuels exposent les modalités d'évaluation des actifs incorporels, corporels et financiers.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nous avons procédé à l'appréciation des données sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité, contrôlé la cohérence des hypothèses retenues et nous nous sommes assurés que les notes de l'annexe donnent une information appropriée.

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.

1.3. Vérification spécifique

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 que les diverses informations relatives aux prises de participation 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 à Courbevoie, le 28 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Jean Maurice El Noutchi
Associé

Grant Thornton

Membre français de
Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

Fidéc

Philippe Noury
Associé

2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés annuels

Société Foncière Sepric Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2013

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 31 décembre 2013 sur :

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

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

2.1. 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.1.a « Comparabilité des comptes » de l'annexe qui expose la durée exceptionnelle de 18 mois de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et les modalités d'établissement des informations pro forma présentées au titre de l'année civile 2013.

2.2. 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 4.3 « Immeubles de placement » des états financiers expose les principes retenus par la société pour comptabiliser et valoriser les immeubles de placement, à savoir l'application de la juste valeur et le recours à des experts indépendants dans le cadre de la détermination de cette juste valeur.

Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en oeuvre par les experts, à vérifier que la détermination de la juste valeur des immeubles est effectuée sur la base de ces expertises et que les notes 4.3 « Immeubles de placement » et 8.1 « Note 1- Immeubles de placement » aux états financiers donnent une information appropriée.

- La note 4.2.a. « Regroupement d'entreprises » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux prises de contrôle se trouvant dans le champ d'application de la norme IFRS 3 Révisée.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies à ce titre à la note de 8.2 « Note 2 - Ecart d'acquisition » des états financiers et à vérifier leur correcte application.

- La note 4.6 « Stocks et encours » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des stocks représentatifs des programmes en cours de construction.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies à ce titre à la note 8.5 « Note 5 - Stocks et en-cours » des états financiers 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.

2.3. 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 28 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Jean Maurice El Noutchi
Associé

Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

Fidéc

Philippe Noury
Associé

3. Rapport de l'un des commissaires aux comptes, désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Foncière SEPRIC désigné organisme tiers indépendant, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

3.1. Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

3.2. Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

3.3. Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes en février et mars 2014 pour une durée d'environ une semaine. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000.

3.4. Attestation de présence des informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe IV.2.1 du rapport de gestion.]

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

3.5. Avis motivé sur la sincérité des informations RSE

a. Nature et étendue des travaux

Nous avons mené un entretien avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes² :

Au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

² Indicateurs quantitatifs : effectif total, consommation d'énergie moyenne, émissions de gaz à effet de serre, Informations qualitatives : labélisation des bâtiments

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

b. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris, le 28 mars 2014

L'un des Commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

X. Attestation de responsabilité du rapport

Attestation de la personne assumant la responsabilité 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, et que le rapport financier annuel présente 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.

Eric Duval
Président de Foncière Sepric SA

XI. Annexes

1. Rapport du président du conseil d'administration sur le contrôle interne

FONCIERE SEPRIC
Société anonyme au capital de 46.171.704 euros
Siège social : 7-9 rue Nationale 92100 Boulogne-Billancourt
399 578 087 RCS Nanterre

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les principes de gouvernement d'entreprise mis en place par la Société, sur la composition du Conseil d'administration et l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place.

Conformément aux dispositions réglementaires et aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, nous vous rendons compte ci-après des principes de gouvernement d'entreprise mis en œuvre par la Société, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration («le Conseil») et du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place.

1.1. Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil

Cadre de référence

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil s'est inspiré du cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers - AMF le 22 janvier 2007 ainsi que du Guide d'application relatif au contrôle interne et à l'information comptable et financière publié par les émetteurs (le « Guide »), élaboré par l'AMF et publié le 22 janvier 2007. Il a également été tenu compte du rapport 2013 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne, et du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext de décembre 2009.

Choix du code de référence :

Le Conseil a décidé en date du 27 février 2013, de se référer, pour son élaboration, au Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites de MiddleNext, de décembre 2009 (le « Code MiddleNext ») qui peut être consulté sur le site internet de MiddleNext (www.middlenext.com). Le Conseil indique qu'il a pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext.

Ce rapport indique également les modalités d'application des recommandations du Code MiddleNext.

Dispositions prises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en matière de gouvernance

Messieurs Francis Ferrand, Gilbert Rougier, Gabriel Simon et Bernard Robbe, ainsi que la société Pentagone Holding ont démissionné de leurs fonctions d'administrateurs à effet du 27 décembre 2012. Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran ont été cooptés administrateurs à cette même date.

Monsieur Philippe Graff a démissionné de ses fonctions d'administrateur en date du 28 décembre 2012.

Le 10 janvier 2013 Monsieur Philippe Vergely a, quant à lui, démissionné de ses fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général, tout en conservant ses fonctions d'administrateur. Monsieur Christophe Clamageran a été nommé Président du conseil d'administration et Directeur Général lors de la réunion du conseil d'administration du 10 janvier 2013, le conseil ayant décidé de maintenir la réunion des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général.

Suite à la cessation des fonctions de Directeur Général de Monsieur Philippe Vergely, il a été mis fin aux fonctions de Directeurs Généraux Délégués de Messieurs Francis Ferrand et Laurent Détrie automatiquement, et Monsieur Eric Duval a été nommé en qualité de Directeur Général Délégué.

Le 11 avril 2013, le conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Christophe Clamageran de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société et d'administrateur, pour raison de santé.

Madame Pauline Duval a été cooptée administrateur et Monsieur Eric Duval a été nommé Président du conseil d'administration et Directeur Général lors de cette même réunion, après que le conseil ait décidé de maintenir la réunion des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général.

La Société a par ailleurs adopté un nouveau Règlement intérieur par décision du Conseil d'administration du 27 février 2013 et a décidé à cette occasion de se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext.

Pouvoirs du Conseil (article 11 des statuts)

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

Chaque Administrateur reçoit les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Composition du Conseil

Membres

À la date du présent rapport, le Conseil compte 5 membres dont 1 est considéré comme indépendant.

- Monsieur Eric Duval (Président), de nationalité française – cooptation le 12 décembre 2012 à effet du 27 décembre 2012 – ratification et renouvellement le 25 juin 2013, prise de fonction et nomination en tant que président le 11 avril 2013, renouvelé le 5 novembre 2013, pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.
- Madame Pauline Duval, de nationalité française - cooptation le 11 avril 2013- ratification et renouvellement le 25 juin 2013, pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.
- Monsieur Philippe Vergely, de nationalité française – nomination le 21 décembre 1994 - dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.
- Monsieur Jean-Pierre Molin, de nationalité française – nomination le 21 décembre 1994 - dernier renouvellement le 25 juin 2013 pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.
- Monsieur Frédéric Lamoureux, de nationalité française – cooptation le 5 février 2014 pour la durée restant à courir de son prédécesseur, expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

En application de la recommandation R9 du Code MiddleNext, une information concernant l'expérience et les compétences de chaque membre du Conseil dont la nomination était soumise au vote ou à ratification, a été communiquée à l'assemblée générale, et la nomination de chaque membre du Conseil a fait l'objet d'une résolution distincte.

La ratification de la cooptation de Monsieur Frédéric Lamoureux en qualité de membre du Conseil d'administration sera présentée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

Le Conseil est composé de quatre hommes et une femme, soit 20% de femmes.

La composition du Conseil respecte la loi n°2011-103 du 27 janvier 2011 qui prévoit l'obligation pour les sociétés cotées sur un marché réglementé d'avoir un pourcentage d'au moins 20 % de femmes dans leurs conseils d'administration ou de surveillance à compter de 2014 et d'au moins 40% de femmes à compter de 2017.

Durée des mandats

La durée statutaire du mandat de membre du Conseil est de six années. Conformément à la recommandation R10 du Code MiddleNext, cette durée est adaptée aux spécificités de l'entreprise.

Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil, en dehors de la Société, figure au rapport de gestion.

Rémunération

Les principes de rémunération des membres du Conseil figurent dans le rapport de gestion. Nous vous informons, conformément à la recommandation R14 du Code MiddleNext, qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, les membres du Conseil n'ont perçu aucune rémunération de la Société.

Membres indépendants

Le Conseil a qualifié un de ses membres, Monsieur Jean-Pierre Molin, d'Administrateur Indépendant car remplissant les critères suivants d'indépendance tels que préconisés par le Code afep/Medef 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 fournisseurs, 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.

Le Conseil, à ce jour, est donc composé de cinq membres dont un est indépendant, conformément à la recommandation R8 du Code MiddleNext.

Fréquence des réunions

La recommandation R13 du code MiddleNext recommande un minimum de 4 réunions annuelles.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, le Conseil s'est réuni douze fois.

Le taux de participation moyen aux réunions est de 84,50 % de présents.

Convocation des membres

Les statuts de la Société prévoient que la convocation des membres peut intervenir par tous moyens.

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que, sauf cas d'urgence, la convocation des Administrateurs doit intervenir au moins 5 jours avant la date de tenue de la réunion du Conseil. Si tous les membres du Conseil sont présents ou représentés, le Conseil peut se réunir sans délai sur convocation verbale. Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil. Si le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de 2 (deux) mois, des Administrateurs constituant le tiers des membres du Conseil peuvent demander au Président de le convoquer sur un ordre du jour précis. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil sur un ordre du jour déterminé. La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Information et formation des membres du Conseil

En application de la recommandation R11 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société organise l'information et la formation des membres du Conseil.

Les Administrateurs sont en droit de recevoir toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et ils peuvent se faire communiquer préalablement à toute réunion tous les documents qu'ils estiment utiles.

Le Président communique de manière régulière aux Administrateurs, et entre deux séances au besoin, toute information pertinente concernant la Société.

Chaque Administrateur peut bénéficier de toute formation nécessaire au bon exercice de sa fonction d'Administrateur- et le cas échéant, de membre d'un Comité - dispensée par l'entreprise ou approuvée par elle.

En vue de compléter leur information, les Administrateurs peuvent rencontrer les principaux dirigeants de la Société sur les sujets figurant à l'ordre du jour du Conseil. Ils font au préalable part de leur demande au Président du Conseil. Il est répondu à leurs questions dans les meilleurs délais.

Tenue des réunions

Le Conseil se réunit au siège social, ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et, en tout état de cause, au moins 2 (deux) fois par an.

Les réunions du Conseil sont présidées par le Président ; en cas d'absence de celui-ci, le Conseil nomme un président de séance.

Le Président dirige les délibérations et fait observer le règlement intérieur.

Un Secrétaire du Conseil, qui peut ne pas être Administrateur est nommé par le Conseil sur proposition du Président : il assiste le Conseil et le cas échéant ses Comités dans leur fonctionnement et prépare les procès-verbaux de ses séances.

Règles relative à l'adoption des décisions

Mandat

Tout Administrateur, sous sa propre responsabilité, peut déléguer par mandat à un autre Administrateur la faculté de voter en son nom. Le mandat doit être écrit et revêtu de la signature, le cas échéant électronique, du mandant. Dans ce dernier cas, il est régularisé lors de la séance suivante.

Modalités de vote

Les votes ont lieu à main levée ou par appel nominal ou au scrutin secret.

Le vote au scrutin secret est de règle lorsqu'il s'agit de questions de personnes, telles que leur nomination ou la fixation de leur rémunération.

Si un Administrateur le demande, le Conseil vote par appel nominal ou au scrutin secret.

Si une demande de vote par appel nominal et une demande de vote au scrutin secret sont présentées sur la même affaire, le vote à bulletin secret a priorité.

Règlement intérieur et comités

Le Conseil a adopté à l'occasion de sa réunion du 27 février 2013 un nouveau règlement intérieur régissant son fonctionnement et son organisation, conformément à la recommandation R6 du Code MiddleNext.

Le règlement intérieur adopté par le Conseil comprend en outre, en application de la recommandation R7 du code MiddleNext une « Charte du membre du conseil d'administration » ainsi qu'un « Code d'éthique relatif aux opérations sur titres et au respect de la réglementation française sur le délit d'initié, le manquement d'initié et les manipulations de marché ».

Conformément aux dispositions de l'article L.283-20 du Code de commerce, la Société étant contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce par Patrimoine et Commerce qui est elle-même soumise à l'obligation de disposer d'un comité d'audit, le Conseil d'administration du 27 février 2013 a décidé de ne pas mettre en place de comité d'audit. Compte tenu de la taille réduite du Conseil, celui-ci n'a pas jugé utile, de constituer d'autres comités.

Evaluation

Conformément à la recommandation R15 du Code MiddleNext, le règlement intérieur de la Société adopté par le Conseil le 27 février 2013, prévoit qu'une fois par an, le Conseil débat de son propre fonctionnement, et propose le cas échéant des amendements à son règlement intérieur.

Réunions et travaux du Conseil

Depuis le 1er juillet 2012, le Conseil de Foncière Sepric a tenu les réunions suivantes :

Réunion du 18 septembre 2012 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Acquisitions et pouvoirs au Président et aux Directeurs Généraux Délégués - Mise en place de financements pour réaliser les acquisitions et pouvoirs au Président et aux Directeurs Généraux Délégués- Autorisation d'une convention réglementée.

Réunion du 10 octobre 2012 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Arrêté des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2012 - Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 juin 2012 - Préparation des documents et convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle ordinaire sur les comptes dudit exercice- Rachat par Foncière Sépric du pôle « promotion France »- Cession des participations des sociétés détenant des actifs en Suisse - Financement d'un actif.

Réunion du 12 novembre 2012 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Rapprochement Foncière Sepric et Patrimoine & Commerce - Restructuration entre Foncière Sepric et Groupe Sepric

Réunion du 12 décembre 2012 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Restructuration entre Foncière Sepric et Groupe Sepric. (Rapport définitif de l'estimateur indépendant, Reprise par une société appartenant aux familles Vergely et Robbe des actifs et comptes-courants des sociétés Sepric Investissements et Sepric Immobilier Bulle, acquisition par la SARL Orion Investissement des actions et comptes-courants dans Groupe Sepric) - Cooptation en qualité d'administrateurs de Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran sous condition suspensive de la réalisation des apports définitifs des titres détenus par les Familles Robbe et Vergely à la société Patrimoine & Commerce avant le 31/12/2012, en remplacement de Monsieur Bernard Robbe, Monsieur Francis Ferrand, Monsieur Gilbert Rougier, Monsieur Gabriel Simon et la SAS Pentagone Holding, démissionnaires à la date de réalisation des apports définitifs - Acquisition d'un actif

Réunion du 10 janvier 2013 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Constatation de la nomination en qualité d'administrateurs de Messieurs Eric DUVAL, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran suite à la réalisation définitive des apports des titres détenus par les Familles Robbe et Vergely à la société Patrimoine & Commerce en date du 27/12/2012 et de la démission de Mr Philippe Graff en date du 28/12/2012.- Démission de Monsieur Philippe Vergely en sa qualité de Président Directeur Général, et nomination de Monsieur Christophe Clamageran en remplacement.

Réunion du 21 janvier 2013 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Examen des termes et conditions du projet d'offre publique initiée par Patrimoine & Commerce SCA sur les titres de la Société - Emission de l'avis motivé du Conseil d'administration, conformément au règlement général de l'AMF.

Réunion du 23 janvier 2013 : Confirmation de l'avis motivé du conseil d'administration après remise par l'expert indépendant de son rapport définitif

Réunion du 27 février 2013 : Approbation du procès-verbal du précédent conseil d'administration- Examen et arrêté des comptes consolidés semestriels au 31 décembre 2012 et du rapport financier semestriel - Examen et adoption d'un nouveau règlement intérieur, et décision de se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext - Transfert du siège social - Autorisation et pouvoirs pour la mise en place d'une caution - Autorisation et pouvoir pour la mise en place d'un financement

Réunion du 26 mars 2013 : Constatation de la cessation des fonctions de Directeurs Généraux Délégués (Laurent Détrie et Francis Ferrand) - Nomination d'un Directeur Général Délégué (Eric Duval)

Réunion du 11 avril 2013 : Cooptation d'un nouvel administrateur (Pauline Duval) en remplacement d'un administrateur démissionnaire (Christophe Clamageran) - Nomination d'un Président et Directeur Général (Eric Duval)

Réunion du 6 mai 2013 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion - Point sur l'activité et chiffre d'affaires trimestriel pour la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2013 - Constatation de la résiliation de

conventions et autorisation d'une convention réglementée – Modification de la date de clôture de l'exercice social et modification corrélative de l'article 9 -«Exercice social» des statuts - Proposition de désignation d'un 3^{ème} commissaire aux comptes titulaire et d'un 3^{ème} commissaire aux comptes suppléant - Refonte des statuts - Renouvellement des mandats des administrateurs - Délégations à donner au Conseil d'administration en matières financières - Autorisation d'opérer sur les actions de la Société - Convocation de l'assemblée générale mixte des actionnaires et préparation du rapport du Conseil d'administration à l'assemblée générale mixte, ayant notamment pour objet la ratification du transfert du siège social et la ratification de la cooptation d'administrateurs

Réunion du 5 novembre 2013 : Approbation du procès-verbal de la précédente réunion – Renouvellement du mandat du Président Directeur Général - Distribution d'un acompte sur dividendes - Examen et approbation du projet de fusion de la société avec la SARL Orion Investissement, société absorbée - Modification d'une convention

1.2. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales

Les modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales sont régies par le code de commerce et les articles 16 et 17 des statuts.

1.3. Règles concernant les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les règles de rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont les suivantes :

L'article 13 des statuts de la Société prévoit que l'Assemblée Générale peut allouer une somme fixe annuelle, dont le montant reste maintenu jusqu'à décision nouvelle, à titre de jetons de présence, aux Administrateurs, que le Conseil répartit entre eux comme il l'entend.

Le Conseil peut en outre allouer à certains de ses membres, pour des missions ou mandats spéciaux visés à l'article L.225-46 du Code de commerce, des défraiements et des rémunérations exceptionnelles, portés aux charges d'exploitation et soumis aux dispositions des articles L.225-38 à L.225-42 du même Code.

Aucune rémunération n'a été versée par la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

1.4. Procédure de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et depuis le début de l'exercice 2014, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

Rappel des objectifs assignés au contrôle interne

Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce : « Les comptes consolidés

doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation. »

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n° 1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté européenne, Foncière Sepric est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS et interprétations IFRIC) tel qu'approuvé par l'Union européenne.

Objectifs des autres procédures de contrôle interne

- Préservation des actifs de la Société,
- Respect des budgets,
- Gestion des participations et de la trésorerie,
- Suivi des engagements donnés par la Société,
- Respect de la confidentialité des informations, compte tenu notamment de la réglementation boursière.

Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du Groupe Patrimoine & Commerce, à savoir l'ensemble constitué par la Société et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, ainsi que la société Patrimoine & Commerce, société contrôlant la Société et l'ensemble des sociétés que Patrimoine & Commerce contrôle.

Organisation générale des procédures de contrôle interne

Le rapprochement de la Société avec Patrimoine & Commerce, intervenu au cours de l'exercice 2012/2013 a largement transformé l'organisation générale de la Société. La Société est désormais intégrée dans les procédures de contrôle interne du groupe Patrimoine & Commerce qui sont celles d'un groupe de sociétés foncières.

Intervenants et contrôle de l'information comptable et financière

Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce – Comité d'audit

Il est rappelé que le Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce joue un rôle important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société, directement et au travers de son Comité d'audit.

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance de Patrimoine & Commerce prévoit notamment que le Comité d'audit doit :

- procéder à l'examen préalable et donner son avis sur les projets de comptes annuels, semestriels avant que le Conseil en soit saisi ;
- examiner la pertinence et la permanence des principes et règles comptables utilisées dans

l'établissement des comptes sociaux et comptes consolidés et prévenir tout manquement éventuel à ces règles ;

- entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les Commissaires aux comptes, la gérance ou toute autre personne du management.

De plus, le Comité d'audit :

- supervise les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des Commissaires aux Comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal ;
- supervise les règles de recours aux Commissaires aux Comptes pour des travaux autres que le contrôle des comptes et, plus généralement, veiller au respect des principes garantissant l'indépendance des Commissaires aux Comptes ;
- arbitre, le cas échéant, des points de désaccord entre les Commissaires aux Comptes et la gérance susceptibles d'apparaître dans le cadre de ces travaux.

Le Comité d'audit doit également évaluer l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et du Groupe et être informé de toutes réclamations de tiers ou de toutes informations internes révélant des critiques sur les documents comptables ou les procédures de contrôle interne de la Société ainsi que des procédures mises en place à cette fin et des remèdes à ces réclamations ou critiques.

Gérance de Patrimoine & Commerce

La gérance coordonne les actions de contrôle interne mises en œuvre au sein de la société Patrimoine & Commerce comme dans ses différentes filiales, dont la Société.

Les missions prioritaires de la gérance sont :

- d'identifier les risques liés à l'activité des filiales consolidées et au statut de société cotée de Patrimoine & Commerce ;
- d'établir les procédures générales et particulières ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

La gérance est, relativement au contrôle interne, plus particulièrement chargée :

- de réunir les informations opérationnelles, financières et comptables en vue de l'établissement des rapports d'activité et des informations réglementaires annuelles, semestrielles, trimestrielles et mensuelles le cas échéant ;
- de coordonner et superviser les actions des prestataires en vue de l'établissement desdits rapports ;
- de superviser la préparation des comptes sociaux et consolidés, dans les délais impartis, conformément à la législation et aux normes comptables en vigueur et notamment IFRS ;
- de s'assurer de l'exhaustivité et de la cohérence des informations financières et comptables de la Société notamment :
 - o par le contrôle de chaque étape de leur production,

- par le suivi de reportings internes et d'analyse des écarts avec le budget ;
- de participer aux activités de communications vis-à-vis des investisseurs et des marchés financiers (communiqués de presse, gestion du portail internet, etc.) ;
- de superviser la gestion de la trésorerie et les mouvements bancaires de ces sociétés ;
- de superviser son prestataire dans sa préparation de l'ensemble des déclarations fiscales et des obligations juridiques de la société Patrimoine & Commerce et de ses filiales ;
- d'effectuer des missions de contrôle interne au sein de la Société et de ses filiales ;
- d'effectuer des simulations et des notes internes relativement aux évènements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.)
- de suivre la conformité de la société Patrimoine & Commerce à ses obligations réglementaires notamment en matière fiscale et de droit boursier ;
- d'informer le Comité d'audit du résultat de ses missions de contrôle interne.

Un cabinet externe de consolidation assure pour le compte de la société Patrimoine & Commerce et de ses filiales, dont la Société les travaux de consolidation des comptes de son Groupe. Le travail du cabinet, qui utilise le logiciel de consolidation Magnitude, est suivi par la gérance de la société Patrimoine & Commerce à toutes les étapes de la production des comptes consolidés. Le département «Consolidation et reporting groupe» du cabinet est un des principaux acteurs de son marché et intervient régulièrement pour le compte de sociétés cotées.

Cartographie des risques

Les principaux risques auxquels pourrait être exposée la Société sont les suivants :

- Risques liés à l'environnement économique
- Risques liés au niveau des taux d'intérêt
- Risques liés à l'environnement concurrentiel
- Risques liés au marché de l'immobilier commercial
- Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement
- Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires
- Risques liés à la qualité des prestations
- Risque lié à un éventuel remplacement de Seefar Holding
- Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée
- Risques liés à la commercialisation locative des actifs
- Risques liés aux acquisitions
- Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux
- Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs
- Risques liés à la réglementation applicable, notamment au changement de la réglementation fiscale
- Risques liés aux baux
- Risques environnementaux et liés à la santé

- 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
- Risques liés à l'activité de promotion immobilière pour compte propre (risque particulier de la filiale Groupe Sepric SAS)
- Risques liés au départ de personnes clés
- Risques liés à l'endettement de la Société
- Risques de conflit d'intérêt
- Risques juridiques
- Risques de marché (risque de taux, risque de liquidité, risque de change, risques liés aux engagements hors bilan)

Ces risques ainsi que les politiques de couverture font l'objet d'une présentation détaillée au rapport annuel.

Elaboration et contrôle de l'information financière et comptable donnée aux actionnaires

L'établissement des comptes consolidés est confié à des intervenants externes en liaison étroite avec le conseil d'administration et la gérance de la société Patrimoine & Commerce. De plus les principales options retenues quant aux choix des méthodes comptables sont discutées préalablement entre le Conseil d'administration de la Société, le Comité d'audit de la société Patrimoine & Commerce, la gérance de Patrimoine & Commerce et les intervenants externes.

Le Conseil d'administration de la Société est chargé de l'élaboration et du contrôle de l'information comptable et financière délivrée aux actionnaires sous le contrôle des Commissaires aux Comptes.

Elaboration du rapport

Ce rapport a été établi par le Président du Conseil. Il a été communiqué aux membres du Conseil, présenté au Conseil et approuvé par celui-ci lors de sa séance du 27 mars 2014.

Les informations prévues à l'article L. 225-100-3 du Code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale des actionnaires.

En application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes vous présentent dans un rapport joint au présent rapport, leurs observations sur celles des procédures internes ci-dessus décrites qui sont relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Le 27 mars 2014

Le Président du Conseil d'administration

2. Rapport des commissaires aux comptes établi en application de l'article L.225-235 du code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Foncière Sepric

Société Foncière Sepric Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2013

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 de 18 mois clos le 31 décembre 2013.

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 ;
- 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 oeuvre 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 à Courbevoie, le 28 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Jean Maurice El Noutchi
Associé

Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International

Laurent Bouby
Associé

Fidéac

Philippe Noury
Associé