



## **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*1er janvier – 30 juin 2014*

# Sommaire

<b>I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE</b>	<b>4</b>
1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	4
2. PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU SEMESTRE	4
3. ACTIVITE IMMOBILIERE DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2014	4
3.1. <i>Activité de promotion</i>	4
3.2. <i>Activité locative</i>	5
4. PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES	5
4.1. <i>Bilan simplifié</i>	5
4.2. <i>Compte de résultat simplifié</i>	6
4.3. <i>Commentaires sur les résultats consolidés</i>	6
5. ACTIF NET REEVALUE	10
6. EXPERTISE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	10
7. ENDETTEMENT FINANCIER	11
7.1. <i>Profil de la dette et évolution de l'endettement net</i>	11
7.2. <i>Couverture du risque de taux</i>	12
7.3. <i>Ratios financiers d'endettement</i>	12
8. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	13
9. COTATION ET REPARTITION DU CAPITAL	13
9.1. <i>Cotation</i>	13
9.2. <i>Capital</i>	14
10. RISQUES ET PERSPECTIVES	14
10.1. <i>Descriptions des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois</i>	14
10.2. <i>Evènements postérieurs au 30 juin 2014</i>	15
10.3. <i>Perspectives</i>	15
<b>II. INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2014</b>	<b>17</b>
1. INTRODUCTION	17
2. ETATS FINANCIERS	17
2.1. <i>Bilan Actif</i>	17
2.2. <i>Bilan Passif</i>	18
2.3. <i>Etat du résultat global</i>	19
2.4. <i>Tableau des flux de trésorerie</i>	20
2.5. <i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	21
3. NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE	22
3.1. <i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i>	22
3.2. <i>Evènements significatifs au 30 juin 2014</i>	23
3.3. <i>Périmètre de consolidation</i>	24
4. PRINCIPALES METHODES COMPTABLES DU GROUPE	25
5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS	26
5.1. <i>Risque de crédit</i>	26
5.2. <i>Risque de liquidité</i>	26
5.3. <i>Risque de marché</i>	27
5.4. <i>Risque de contrepartie</i>	27
6. SEGMENT OPERATIONNEL	27
7. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS	27
7.1. <i>Estimations et hypothèses comptables déterminantes</i>	28
7.2. <i>Evaluation des immeubles</i>	28
7.3. <i>Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers</i>	28
8. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	28
8.1. <i>Note 1 : Immeubles de placement</i>	28
8.2. <i>Note 2 : Ecart d'acquisition</i>	29
8.3. <i>Note 3 : Immobilisations corporelles</i>	30
8.4. <i>Note 4 : Actifs financiers courants</i>	30
8.5. <i>Note 5 : Stocks et en-cours</i>	31
8.6. <i>Note 6 : Clients et comptes rattachés</i>	31

8.7.	<i>Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation</i>	31
8.8.	<i>Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	31
8.9.	<i>Note 9 : Capital et primes liées au capital</i>	32
8.10.	<i>Note 10 : Emprunts et dettes financières</i>	32
8.11.	<i>Note 11 : Dépôts de garantie</i>	35
8.12.	<i>Note 12 : Impôts différés</i>	36
8.13.	<i>Note 13 : Autres passifs long terme</i>	36
8.14.	<i>Note 14 : Dettes fiscales et sociales</i>	36
8.15.	<i>Note 15 : Dettes fournisseurs</i>	36
8.16.	<i>Note 16 : Autres dettes</i>	36
8.17.	<i>Note 17 : Revenus locatifs</i>	37
8.18.	<i>Note 18 : Charges locatives</i>	37
8.19.	<i>Note 19 : Autres charges sur immeubles</i>	37
8.20.	<i>Note 20 : Marge brute immobilière</i>	37
8.21.	<i>Note 21 : Charges externes</i>	38
8.22.	<i>Note 22 : Charges de personnel</i>	38
8.23.	<i>Note 23 : Autres produits et charges opérationnels</i>	38
8.24.	<i>Note 24 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement</i>	38
8.25.	<i>Note 25 : Coût de l'endettement financier net</i>	39
8.26.	<i>Note 26 : Autres produits et charges financiers</i>	39
8.27.	<i>Note 27 : Impôts sur les résultats</i>	39
8.28.	<i>Note 28 : Résultat par action</i>	39
8.29.	<i>Note 29 : Engagements hors-bilan</i>	40
8.30.	<i>Note 30 : Transaction avec des parties liées</i>	42
8.31.	<i>Note 31 : Événements postérieurs à la clôture</i>	42
<b>III.</b>	<b>ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT</b>	<b>44</b>
<b>IV.</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE</b>	<b>45</b>
1.	CONCLUSION SUR LES COMPTES	45
2.	VERIFICATION SPECIFIQUE	46

## **I. Rapport semestriel d'activité**

### **1. Etats financiers consolidés**

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice en cours ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et porte donc sur la période close le 30 juin 2014. Pour rappel, en 2013, Foncière Sepric a décidé d'aligner son exercice sur l'année civile. L'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> 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 6 mois au 30 juin 2013 est présenté.

### **2. Principaux événements survenus au cours du semestre**

#### **Simplification de l'organigramme juridique**

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, des opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe au cours du premier semestre 2014.

Ainsi, Foncière Sepric a absorbé par voie de fusion la SCI Belmont. Cette fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2014 a été réalisée en date du 26 mai 2014.

#### **Gouvernance**

L'assemblée générale du 20 juin 2014 a pris acte de la démission de Monsieur Dominique Jouaillec et a ratifié la cooptation de Monsieur Frédéric Lamoureux en qualité d'administrateur de Foncière Sepric pour la durée restante du mandat de Monsieur Dominique Jouaillec, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

#### **Exercice de 20 000 options**

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2010, la société a attribué un total de 176 650 options de souscription d'actions (au prix d'exercice unitaire de 6,08 euros et dont la date d'échéance des options était le 6 avril 2014), dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce, donnant droit à 176 650 actions, réparties comme suit : 50 000 options à M. Francis Ferrand et 126 650 options à M. Laurent Détrie. Au cours de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le solde de 20 000 options non encore exercées a été souscrit par M. Francis Ferrand par levée des options consenties.

### **3. Activité immobilière du 1<sup>er</sup> semestre 2014**

#### **3.1. Activité de promotion**

##### **i. Epagny SNC :**

Sepric Promotion continue le développement d'un retail park d'une surface de plus de 6 000 m<sup>2</sup>, situé au nord-ouest d'Annecy, au cœur de la zone commerciale de l'hypermarché Auchan. Il bénéficiera de 300 places de parking et d'une excellente desserte par la RN508 Annecy-Bellegarde ; il est également relié aux principales zones d'activités de l'agglomération annécienne et aux 2 échangeurs nord et sud de l'autoroute A41.

Cet ensemble accueillera les enseignes Cultura et Chausséa. L'ouverture au public est prévue en 2015.

Dans ce cadre, Sepric Promotion a signé la livraison d'une surface de plus de 2 500 m<sup>2</sup> avec la société Epagny Invest (Patrimoine & Commerce), sous forme d'une vente en l'état future d'achèvement pour un montant total de 6,2 millions d'euros.

ii. Epagny Bocquet :

Sepric Promotion continue aussi le développement du nouveau concept store de 2 000 m<sup>2</sup> qui regroupera les marques du groupe Beaumanoir (Cache-Cache, Bonobo, Bréal, La City, Oôra by M. Pokora et Flormar) et qui sera inauguré fin 2014. Cet actif se situe en face du retail park d'Epagny SNC.

### 3.2. Activité locative

A Epinal (88), une cellule est en cours de recommercialisation suite au départ de l'enseigne Maxitoy au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 (actif appartenant à la société Foncière de Lorraine).

A Saint-Priest (69), le Groupe a décidé de restructurer complètement l'actif loué jusque fin janvier 2014 par l'enseigne Darty (actif appartenant à la société Foncière Sepric).

A Frouard, Sepric Promotion a terminé la construction d'une cellule commerciale de 740 m<sup>2</sup> au sein de l'ensemble immobilier abritant les enseignes Maxizoo, Koodza, Foirfouille et Chausséa. Cette cellule a été louée à l'enseigne Orchestra dont le bail a pris effet le 7 janvier 2014. Le magasin a commencé son exploitation au 1er trimestre 2014.

Au 30 juin 2014, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux hors restructuration s'élève à 97,9% sur la base des loyers.

## 4. Présentation et commentaires des comptes consolidés

### 4.1. Bilan simplifié

#### BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) <sup>(1)</sup>	156 816	149 470
Impôts différés actifs et passifs	109	116
Endettement net	(59 205)	(55 188)
Autres (net)	3 547	1 039
<b>Capitaux Propres</b>	<b>101 267</b>	<b>95 437</b>
dont Part du Groupe	101 267	95 437

Note : (1) Comprend les stocks de Sepric Promotion ayant été reclassés en immeubles de placement suite à leur changement de destination par rapport au 31 décembre 2013

Les postes du bilan consolidé au 30 juin 2014 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées dans le chapitre II de ce rapport.

## 4.2. Compte de résultat simplifié

### COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	<i>6 mois</i> 30/06/14	<i>6 mois PF</i> 30/06/13	<i>Var. vs</i> 30/06/13
Revenus locatifs <sup>(1)</sup>	5 559	5 760	(201)
Charges nettes sur immeubles	(36)	185	(221)
Marge brute immobilière	-	-	-
Charges externes et autres taxes	(526)	(735)	209
Charges de personnel	(495)	(1 075)	580
Autres résultats opérationnels	458	6	452
Variation de juste valeur des immeubles	1 582	969	613
Résultat financier	(805)	(512)	(293)
Impôts sur les résultats	(7)	(18)	11
<b>Résultat Net</b>	<b>5 730</b>	<b>4 580</b>	<b>1 150</b>
dont Part du Groupe	5 730	4 580	1 150

Note : (1) Les revenus locatifs comprennent les honoraires externes de syndic (59 milliers d'euros)

## 4.3. Commentaires sur les résultats consolidés

### a. Revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent les loyers facturés par Foncière Sepric et ses filiales auxquels s'ajoutent les garanties locatives négociées avec les tiers (promoteur ou vendeur), 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.

### LOYERS NETS

<i>En milliers d'euros</i>	<i>6 mois</i> 30/06/14	<i>6 mois PF</i> 30/06/13	<i>Var. vs</i> 30/06/13
Loyers bruts	5 475	5 639	(164)
Droits d'entrée	25	31	(6)
Honoraires de syndic	59	90	(31)
<b>Revenus locatifs <sup>(1)</sup></b>	<b>5 559</b>	<b>5 760</b>	<b>(201)</b>
Charges sur immeubles	(811)	(690)	(121)
Refacturations de charges aux locataires	893	867	26
Autres charges sur immeubles	(118)	8	(126)
<b>Loyers Nets</b>	<b>5 523</b>	<b>5 945</b>	<b>(422)</b>

Note : (1) Les revenus locatifs comprennent les honoraires externes de syndic (59 milliers d'euros)

- i. Les loyers bruts sont en légère baisse de -2,9% entre le premier semestre 2013 et le premier semestre 2014. L'évolution se détaille ainsi :

### EVOLUTION DES LOYERS BRUTS

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
<b>30/06/13 - 6 mois</b>	<b>5 639</b>	
Impact de la variation de périmètre	(41)	-0,7%
Impact des sociétés historiques	(123)	-2,2%
<b>30/06/14 - 6 mois</b>	<b>5 475</b>	<b>-2,9%</b>

Cette progression des loyers se décompose de la manière suivante :

- Variation de périmètre : impact négatif de 41 milliers d'euros lié à la cession des actifs de Saint-Cyr-sur-Loire et Saint-Avold au 2<sup>ème</sup> semestre 2013, partiellement compensé par la mise en loyer de l'actif de Frouard ;
  - Périmètre constant : impact négatif de 123 milliers d'euros principalement dû notamment à l'impact négatif de l'indice ICC (-1,7%) et au départ du locataire en janvier 2014 sur l'actif de Saint-Priest. Cet actif va faire l'objet d'une restructuration lourde et a d'ores-et-déjà été reloué à Habitat sur la base d'un bail de 9 ans ferme. Retraitée de cet actif, la variation des loyers à périmètre constant serait une baisse de 24 milliers d'euros, soit une variation de -0.4% ;
- ii. Les charges sur immeubles augmentent de 18% (ou 121 milliers d'euros) entre le premier semestre 2013 pro forma et le premier semestre 2014. Cette variation est principalement due à un changement de système d'information ayant pour conséquence la comptabilisation des charges par chacune des sociétés détenant les actifs (auparavant facturées directement aux locataires).

#### DETAIL DES CHARGES LOCATIVES ET DES REFACTURATIONS

En milliers d'euros	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13	Var. vs 30/06/13
Charges locatives <sup>(1)</sup>	(175)	(28)	(147)
Assurances <sup>(1)</sup>	(111)	(27)	(84)
Impôts et taxes	(525)	(635)	110
<b>Total charges sur immeubles</b>	<b>(811)</b>	<b>(690)</b>	<b>(121)</b>
Refacturations	893	867	26
<b>Charges et Taxes Non Récupérées</b>	<b>82</b>	<b>177</b>	<b>(95)</b>

Note : (1) Majoritairement en facturation directe aux locataires avant le changement de système d'information

Au 30 juin 2014, en tenant compte des retraitements liés à la facturation interne des honoraires de gestion locative (206 milliers au 30 juin 2014), des régularisations de taxe foncière et des assurances non directement liées à la gestion locative de l'actif, le taux de refacturation moyen s'établit à 92,6% (contre 94,9% sur le premier semestre 2013). La légère diminution du ratio s'explique principalement par la vacance observée sur la période.

Au cours du semestre écoulé, les pertes sur créances irrécouvrables et les dotations aux provisions sur créances clients se sont élevées à un total de 118 milliers d'euros (net de reprises) afin de couvrir le risque d'impayés de locataires en redressement judiciaire ou partis.

#### b. Charges de structure

Ce poste passe de 1 810 milliers à 1 021 milliers d'euros du premier semestre 2013 pro forma au premier semestre 2014.

## CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES

En milliers d'euros	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13	Var. vs 30/06/13
Honoraires comptables et juridiques	(36)	(118)	82
Honoraires divers et services bancaires	(287)	(386)	99
Charges de personnel	(495)	(1 075)	580
Autres charges, impôts et taxes	(203)	(231)	28
<b>Total avant refacturation interne</b>	<b>(1 021)</b>	<b>(1 810)</b>	<b>790</b>
Refacturation d'honoraires <sup>(1)</sup>	727	864	(137)
<b>Total charges de structure retraitées</b>	<b>(294)</b>	<b>(946)</b>	<b>(274)</b>

Note : (1) La refacturation d'honoraires comprend les honoraires de gestion locative refacturés aux locataires (206 milliers d'euros au 30/06/14) et les honoraires de montage de projets de promotion immobilière facturés par Groupe Sepric à Sepric Réalisations (521 milliers d'euros au 30/06/14)

En tenant compte du retraitement des flux inter-sociétés de refacturation (honoraires de gestion locative et de promotion pour un montant de 727 milliers d'euros par Groupe Sepric), la charge de structure ne s'élève plus qu'à 294 milliers d'euros.

Les principales évolutions entre les deux périodes de 6 mois sont les suivantes :

- Honoraires comptables et juridiques en diminution de 82 milliers d'euros, principalement due à la rationalisation de l'organigramme juridique ;
- Honoraires divers et services bancaires en diminution de 99 milliers d'euros principalement due à une rationalisation des prestations externalisées (communication financière, commissaires aux comptes,...). Par ailleurs, ce poste comprend principalement les honoraires de Seefar Holding (217 milliers d'euro au 30 juin 2014) pour les prestations externalisée d'asset management, de gestion financière et du système d'information ;
- Charges de personnel en diminution de 580 milliers d'euros ; et
- Autres charges, impôts et taxe en diminution de 28 milliers d'euros.

### c. Variation des immeubles de placement

Entre le 1er janvier 2014 et le 30 juin 2014, l'impact sur le compte de résultat de la variation de la juste valeur des immeubles de placement est positif pour un montant global de 1 582 milliers d'euros, soit une évolution de +1% par rapport au 31 décembre 2013.

### d. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel en augmentation de 1 432 milliers par rapport à l'exercice pro-forma au 30 juin 2013 est principalement constitué :

- de la charge exceptionnelle liée à la prestation d'accompagnement au développement des projets de promotion à hauteur de 60 milliers d'euros au 30 juin 2014 ; et
- du produit de variation de juste valeur des immeubles de placement pour 1 582 milliers d'euros.

### e. Résultat financier

Le résultat financier est constitué du coût de l'endettement financier net et des autres produits et charges financiers comme suit :

- Le coût de l'endettement financier net de 735 milliers d'euros au 30 juin 2014 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). Ceux-ci sont en diminution de près de 10% passant de 944 milliers d'euros au 30 juin 2013 à 831 milliers d'euros au 30 juin 2014. Cette variation est essentiellement liée au remboursement du capital. Par ailleurs, des produits financiers sont comptabilisés à hauteur de 106 milliers au titre de la production stockée des frais financiers intragroupe.

- Les autres produits et charges financiers (charge de 70 milliers au 30 juin 2014) comprennent essentiellement les variations de juste valeur des instruments financiers (charge de 78 milliers d'euros sur le semestre).

Le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires, emprunt obligataire et crédits-bails immobiliers) s'élève à 2,74% au premier semestre 2014.

#### **f. Impôt**

L'impôt de 7 milliers d'euros correspond à la variation d'impôts différés nets de la période.

#### **g. Résultat net**

Le résultat net consolidé au 30 juin 2014 s'est ainsi élevé à 5 730 milliers d'euros, en progression de 1 150 milliers d'euros par rapport à celui de la même période au 30 juin 2013 (4 580 milliers d'euros en pro-forma).

## 5. Actif net réévalué

Les capitaux propres consolidés – part du groupe - au 30 juin 2014 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 (dit de liquidation), les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan.

L'ANR de liquidation progresse de 5 830 milliers d'euros, soit une progression de 6,1% par rapport à l'ANR au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

L'ANR de liquidation par action a évolué comme suit d'une période à l'autre :

### ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

En milliers d'euros	30/06/14	31/12/13
ANR hors droits	101 267	95 437
<u>ANR hors droits par action (en euros)</u>	<u>13,1</u>	<u>12,4</u>
ANR droits inclus	110 494	103 406
<u>ANR droits inclus par action (en euros)</u>	<u>14,3</u>	<u>13,4</u>
<i>Nombre d'actions</i>	<i>7 715 284</i>	<i>7 695 284</i>

## 6. Expertise du portefeuille immobilier

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 30 juin 2014 d'une actualisation d'expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

Dans le cadre de sa mission, 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 des actifs :

- 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 30 juin 2014, le patrimoine immobilier (y compris actifs destinés à être cédés et projets en cours de construction de Sepric Promotion) est comptabilisé pour un total de 160 256 milliers d'euros hors droits.

Ce montant prend en compte la valorisation des actifs destinés à être cédés, à savoir Metz et Chasseneuil-du-Poitou pour un total de 3 440 milliers d'euros, ainsi que les projets en cours de construction pour un total de 5 386 milliers d'euros.

Le portefeuille en exploitation expertisé par Cushman & Wakefield est valorisé à 151 430 milliers d'euros au 30 juin 2014, faisant ressortir une variation de juste valeur de 1 582 milliers d'euros.

Le tableau ci-après explique la nature des évolutions de la valorisation des immeubles et de leur impact sur le bilan et le compte de résultat :

<b>Valorisation des Immeubles 31/12/13 - Hors Droits</b>	<b>149 470</b>
Transfert d'immeubles en actifs destinés à être cédés (nets des reclassements)	(3 440)
Acquisition et investissements	4 732
Reclassement <sup>(1)</sup>	4 472
Variation de JV selon expertise	1 582
<b>Valorisation des Immeubles 30/06/14 - Hors Droits</b>	<b>156 816</b>

Note : (1) Comprend les stocks de Sepric promotion reclassés en Immeubles de placement suite à un changement de destination des projets en cours de construction

La valorisation hors droits par typologie d'actifs a évolué comme suit d'un exercice à l'autre :

<b>VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)</b>		
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Commerces <sup>(1)</sup>	156 816	148 530
Bureaux et Activité	-	940
<b>Sous total</b>	<b>156 816</b>	<b>149 470</b>
Actif(s) destiné(s) à être cédé(s)	3 440	2 760
<b>Total</b>	<b>160 256</b>	<b>152 230</b>

Au 30 juin 2014, le taux moyen de capitalisation des actifs en exploitation du portefeuille reste identique au 31 décembre 2013, soit 7,4%. Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2014 et 31 décembre 2013 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

<b>TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)</b>				
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13	min.	max.
Commerces	7,4%	7,4%	6,2%	11,4%
<b>Total</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>11,4%</b>

## 7. Endettement financier

### 7.1. Profil de la dette et évolution de l'endettement net

L'endettement net du Groupe représente 59 205 milliers d'euros au 30 juin 2014 (contre 55 188 milliers d'euros au 31 décembre 2013) et est détaillé dans le tableau ci-dessous :

<b>ENDETTEMENT NET</b>		
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Emprunts bancaires	25 188	22 770
Dettes de crédit-bail nettes d'avances preneur	39 197	41 063
Intérêts courus	92	126
Instruments de couverture (juste valeur)	619	540
Trésorerie et découverts bancaires	(2 546)	(2 738)
Comptes courants actifs et passifs	(3 345)	(6 573)
<b>Total</b>	<b>59 205</b>	<b>55 188</b>

Le capital restant dû sur les financements de Foncière Sepric au 30 juin 2014 s'élève à 64 385 milliers d'euros et se compose :

- de 39 197 milliers d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs d'un montant total de 1 193 milliers d'euros) ; et

- de 25 188 milliers d'euros d'emprunts bancaires (dont 4 050 de crédit promoteur court-terme finançant le développement des projets de promotion)

En prenant en compte les intérêts courus qui s'élèvent à 92 milliers d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2014 :

#### ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES DU GROUPE AU 30/06/2014

En milliers d'euros	30/06/15	30/06/16	30/06/17	30/06/18	30/06/19	Au-delà	Total
Emprunts bancaires <sup>(1)</sup>	712	2 051	1 924	1 966	1 820	12 755	21 230
Dettes de crédit-bail	5 172	3 681	3 772	3 908	4 061	18 604	39 197
<b>Total</b>	<b>5 884</b>	<b>5 732</b>	<b>5 696</b>	<b>5 874</b>	<b>5 881</b>	<b>31 360</b>	<b>60 427</b>

Note : (1) L'échéancier présenté ci-dessus exclut l'amortissement des crédits court terme pour 4 050 milliers d'euros (crédit promoteur court-terme)

## 7.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2014, 6 579 milliers d'euros représentant 10% de l'endettement porte intérêt à taux fixe. 57 874 milliers d'euros, soit 90% de cet endettement, était à taux variable, dont 40 000 milliers d'euros ont fait l'objet d'une couverture par des instruments financiers, soit 69% de la dette à taux variable.

## 7.3. Ratios financiers d'endettement

Au cours du semestre, la LTV est restée contenue, passant de 35,9% au 31 décembre 2013 à 36,6% au 30 juin 2014. Cette légère augmentation est principalement due à l'octroi de crédits promoteurs dans le cadre de l'activité de Sepric Promotion.

Hors valorisation des instruments de couverture, l'évolution du ratio Loan to Value se présente ainsi :

#### LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	30/06/14	31/12/13
Endettement net retraité	59 205	55 188
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(2 546)</i>	<i>(2 738)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>619</i>	<i>540</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>58 586</b>	<b>54 648</b>
Valeur des immeubles (hors droits)	160 256	152 230
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>36,6%</b>	<b>35,9%</b>

Retraité de l'impact des immeubles destinés à être cédés, la LTV au 30 juin 2014 s'établit à 35,2% comme suit :

#### LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES <sup>(1)</sup>

En milliers d'euros	30/06/14	31/12/13
Endettement net retraité	55 765	52 428
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(2 546)</i>	<i>(4 057)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>619</i>	<i>540</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>55 146</b>	<b>51 888</b>
Valeur des immeubles (hors droits)	156 816	149 470
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>35,2%</b>	<b>34,7%</b>

Note : (1) Actifs Destinés à être Cédés (Chasseneuil du Poitou et Metz).

Au cours du premier semestre de l'exercice 2014, le Groupe a réussi à maintenir ses ratios financiers d'endettement avec un ICR ("Interest Coverage Ratio") passant de 5,65 à 5,97 entre le premier semestre 2013 pro forma et le premier semestre 2014. L'évolution de l'ICR est présentée ci-dessous :

#### INTEREST COVERAGE RATIO

En milliers d'euros	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Résultat opérationnel courant avant JV	5 020	4 788
Coût de l'endettement financier net <sup>(1)</sup>	(735)	(809)
<b>Ratio ICR</b>	<b>6,83</b>	<b>5,92</b>

Note : (1) Le coût de l'endettement financier net comprend les autres produits financiers

## 8. Transactions avec les parties liées

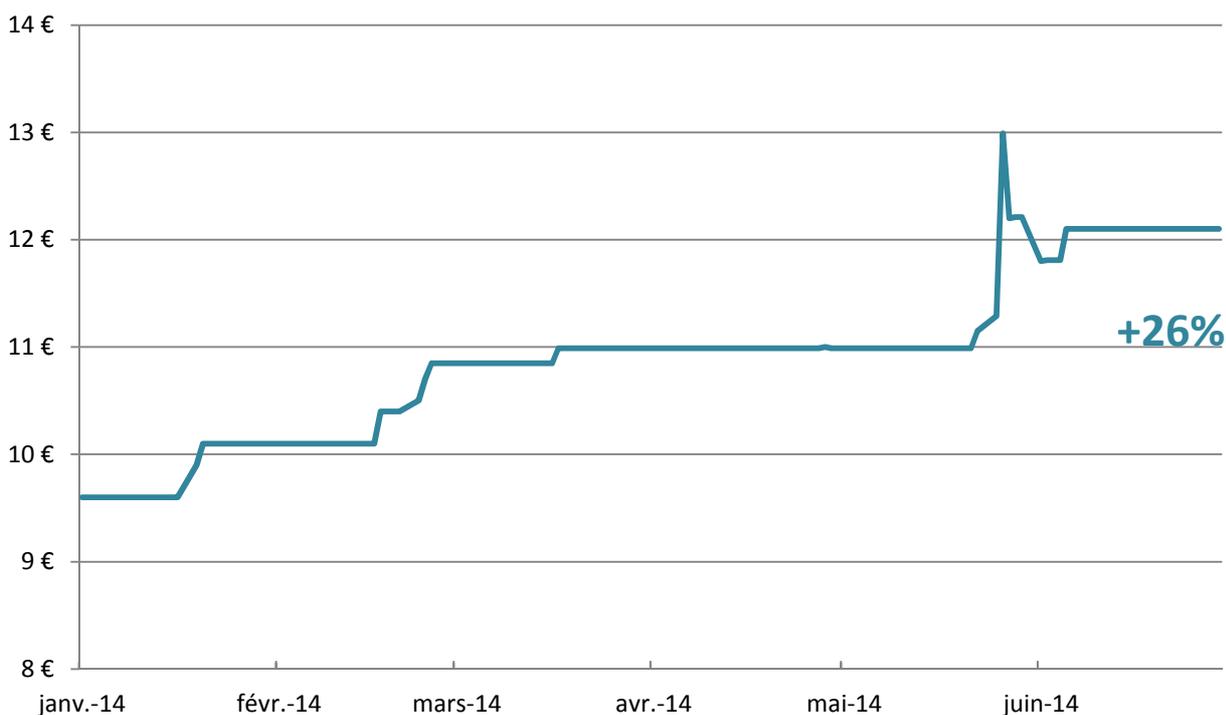
Les transactions avec les parties liées sont détaillées en note 29 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés (voir chapitre II du présent rapport).

## 9. Cotation et répartition du capital

### 9.1. Cotation

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

#### COURS DE L'ACTION FONCIERE SEPRIC AU COURS DU SEMESTRE



Source : Euronext

## 9.2. Capital

Le capital au 30 juin 2014 se décompose de la façon suivante :

REPARTITION DU CAPITAL	Nombre d'actions 30/06/14	% du capital	Nombre d'actions 31/12/13	% du capital
Patrimoine et Commerce	7 632 459	98,9%	7 632 459	99,2%
Autres actionnaires et public	82 825	1,1%	62 825	0,8%
<b>Total</b>	<b>7 715 284</b>	<b>100%</b>	<b>7 695 284</b>	<b>100%</b>

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 30 juin 2014.

## 10. Risques et perspectives

### 10.1. Descriptions des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois

Les facteurs de risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur Foncière Sepric, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Les facteurs de risques, y compris ceux propres à l'activité de foncière et au régime SIIC, ont été détaillés dans le RFA de la société du 28 mars 2014, déposé auprès de l'AMF et consultable sur le site internet de la société. Foncière Sepric n'anticipe pas d'évolution significative de ses risques pour le prochain semestre autres que ceux listés ci-dessous :

#### a. Risques locataires :

Le contexte économique actuel a et pourra encore fragiliser certains locataires. Patrimoine & Commerce pourrait ainsi enregistrer des demandes de révision à la baisse des loyers voire des défauts de paiement. Foncière Sepric a prévu d'adopter une démarche pragmatique dans les discussions avec chacun des locataires concernés et privilégiera une vision long terme de ses revenus sans toutefois sacrifier sa rentabilité immédiate.

Foncière Sepric estime néanmoins que le risque d'impayés reste non significatif pour le second semestre de l'exercice car il n'est susceptible d'affecter que très peu de locataires ne représentant pas un pourcentage important des loyers totaux. Foncière Sepric veille au respect des délais de paiement et assure une relation étroite auprès de ses clients locataires pour le suivi de leurs paiements.

#### b. Risques liés à l'endettement et à l'évolution des taux :

L'endettement de Foncière Sepric est principalement souscrit en taux fixe ou en taux variable couvert. Le risque d'une éventuelle remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur la situation du Groupe en renchérissant le coût financier de ses financements à taux variable.

Foncière Sepric n'est pas soumise à un risque fort de refinancement puisque les actifs immobiliers est financé sur une durée longue et que la Société n'a aucune échéance à refinancer à court ou moyen terme.

L'annexe aux comptes consolidés semestriels (partie II du présent rapport) présente la description de la gestion des risques financiers (risque de crédit, risque de liquidité, risque de marché).

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 ou procéder à de nouvelles acquisitions.

### **c. 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 m<sup>2</sup>.

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.

## **10.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2014**

### **Cession d'un actif à Metz**

L'actif de Metz détenu par la SCI les Bruyères a été vendu le 15 juillet 2014 à un prix net vendeur de 2 500 milliers d'euros.

### **Acquisition de terrains par Sepric Promotion**

Sepric promotion a acquis le 17 juillet 2014 les terrains situés sur la zone d'activité commerciale Beaulieu-Puilboreau de La Rochelle pour la construction d'un retail park dont les principales cellules sont déjà louées à Cultura et Darty.

### **Livraison d'un nouveau concept store à Epagny par Sepric Promotion**

Sepric promotion a signé le 29 août 2014 la livraison d'un nouvel actif à Epagny Invest (Patrimoine & Commerce), sous forme d'une vente en l'état future d'achèvement pour un montant total de 3,3 millions d'euros. Ce nouveau concept store de plus de 2 000m<sup>2</sup> regroupera les marques du groupe Beaumanoir (Cache Cache, Bonobo, Bréal, La City, Oôra by M. Pokora et Flormar) et sera inauguré fin 2014. Cet actif se situe en face du retail park d'Epagny SNC.

### **Distribution du dividende 2013**

Foncière Sepric procédera le 30 Juillet 2014 à la distribution du solde de dividende d'un montant de 25 milliers d'euros, soit 0,979 euro par action, un acompte ayant déjà été payé le 15 novembre 2013 sur décision du conseil d'administration du 5 novembre 2013.

## **10.3. Perspectives**

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.

## II. Information financière semestrielle consolidée au 30 juin 2014

### 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 d'Euronext Paris depuis le 23 décembre 2008.

La société Foncière Sepric a opté pour le régime SIIC à compter du 1er juillet 2010.

### 2. Etats financiers

#### 2.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/14	31/12/13
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	1	156 816	149 470
Ecart d'acquisition	2	-	-
Immobilisations corporelles	3	8	10
Immobilisations incorporelles		5	4
Impôt différé actif	12	109	116
<b>Total des Actifs Non Courants (I)</b>		<b>156 938</b>	<b>149 600</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Actifs financiers	4/10	3 575	6 780
Stocks et en-cours	5	10 236	10 287
Clients et comptes rattachés	6	4 250	3 966
Autres créances et comptes de régularisation	7	2 996	1 526
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	2 546	2 738
<b>Total des Actifs Courants (II)</b>		<b>23 603</b>	<b>25 297</b>
Actifs destinés à être cédés	1	3 440	2 760
<b>Total de l'Actif (I + II)</b>		<b>183 981</b>	<b>177 657</b>

## 2.2. Bilan Passif

<i>En milliers d'euros</i>		30/06/14	31/12/13
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>			
Capital	9	46 292	46 172
Primes liées au capital	9	1 171	1 169
Réserve légale		1 140	800
Réserves consolidées		46 934	35 270
Résultat consolidé de l'exercice		5 730	12 026
<b>Total des Capitaux Propres (Part du Groupe) (A)</b>		<b>101 267</b>	<b>95 437</b>
Intérêts minoritaires (B)		-	-
<b>Total des Capitaux Propres (I) = (A + B)</b>		<b>101 267</b>	<b>95 437</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	10	56 127	58 032
Dépôts de garantie	11	1 095	1 062
Autres passifs long terme	13	78	78
<b>Total des passifs non courants (II)</b>		<b>57 300</b>	<b>59 172</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	10	8 978	6 475
Dettes fiscales et sociales	14	2 865	2 741
Dettes fournisseurs	15	2 474	3 185
Autres dettes	16	11 097	10 647
<b>Total des passifs courants (III)</b>		<b>25 414</b>	<b>23 048</b>
<b>Total du passif (I + II + III)</b>		<b>183 981</b>	<b>177 657</b>

## 2.3. Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Revenus locatifs	17	5 559	5 760
Charges locatives refacturées	18	893	867
Charges sur immeubles	18	(811)	(690)
Autres charges sur immeubles	19	(118)	8
<b>Loyers nets</b>		<b>5 523</b>	<b>5 945</b>
<b>Marge brute immobilière</b>	20	-	-
Charges externes et autres taxes	21	(526)	(735)
Charges de personnel	22	(495)	(1 075)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(3)	(3)
Autres produits et charges d'exploitation	21/22	521	656
<b>Total Charges et Produits</b>		<b>(503)</b>	<b>(1 157)</b>
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>		<b>5 020</b>	<b>4 788</b>
Autres produits et charges opérationnels	23	(60)	(647)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	24	1 582	969
<b>Résultat Opérationnel</b>		<b>6 542</b>	<b>5 110</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	25	10	83
Coût de l'endettement financier brut	25	(745)	(892)
<b>Coût de l'Endettement Financier Net</b>	25	<b>(735)</b>	<b>(809)</b>
Autres produits et charges financiers	26	(70)	297
Impôts sur les résultats	27	(7)	(18)
<b>Résultat Net</b>		<b>5 730</b>	<b>4 580</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Résultat Net (Part du Groupe)</b>		<b>5 730</b>	<b>4 580</b>
Résultat par action	28	0,74	0,60
Résultat dilué par action	28	0,74	0,60
<b>Résultat Net</b>		<b>5 730</b>	<b>4 580</b>
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
<b>Résultat Global</b>		<b>5 730</b>	<b>4 580</b>
Dont : - part du groupe		5 730	4 580
- part des intérêts minoritaires		-	-

## 2.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>			
<b>Résultat net consolidé des activités poursuivies</b>		5 730	4 580
<i>Retraitement :</i>			
Dotations nettes aux Amortissements et PRC		3	3
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	24	(1 582)	(969)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	26	72	(301)
Plus ou moins-value de cession	23	-	1
Coût de l'endettement financier net	25	735	809
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	27	7	18
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt</b>		<b>4 965</b>	<b>4 141</b>
Impôts versés		(307)	(26)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		(3 248)	(1 899)
<b>Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité</b>		<b>1 410</b>	<b>2 216</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations			
Incorporelles et corporelles		(4 735)	(746)
Financières		-	-
Cessions d'immobilisations			
Incorporelles et corporelles		-	-
Financières		-	-
Variation des prêts et créances financières consentis		(17)	(6)
Incidence des variations de périmètre		-	-
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement</b>		<b>(4 752)</b>	<b>(752)</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	(3 048)
Dividendes versés aux minoritaires		-	-
Augmentation de capital		122	182
Augmentation / diminution des actions propres		17	4
Souscriptions d'emprunts		7 700	2 681
Remboursements d'emprunts		(7 148)	(2 839)
Intérêts financiers nets versés		(769)	(801)
Variation des comptes courants		3 228	(3 241)
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement</b>		<b>3 150</b>	<b>(7 062)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>(192)</b>	<b>(5 598)</b>
Trésorerie d'ouverture	8	2 738	9 289
Trésorerie de clôture	8	2 546	3 691
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(192)</b>	<b>(5 598)</b>

## 2.5. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Situation consolidée au 01/07/12</b>	<b>45 232</b>	<b>1 157</b>	<b>730</b>	<b>35 323</b>	<b>10 581</b>	<b>93 023</b>	<b>(18)</b>	<b>93 005</b>
<i>Ecart de conversion</i>	-	-	-	(105)	-	(105)	-	(105)
Total des produits et charges comptabilisés 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)
<b>Situation consolidée au 31/12/13</b>	<b>46 172</b>	<b>1 169</b>	<b>800</b>	<b>35 270</b>	<b>12 026</b>	<b>95 437</b>	<b>-</b>	<b>95 437</b>

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Situation consolidée au 01/01/14</b>	<b>46 172</b>	<b>1 169</b>	<b>800</b>	<b>35 270</b>	<b>12 026</b>	<b>95 437</b>	<b>-</b>	<b>95 437</b>
<i>Ecart de conversion</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat de la période	-	-	-	-	5 730	5 730	-	5 730
Résultat global de la période	-	-	-	-	5 730	5 730	-	5 730
Affectation résultat	-	-	340	11 686	(12 026)	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	(39)	-	(39)	-	(39)
Augmentation de capital	120	2	-	-	-	122	-	122
Actions propres	-	-	-	17	-	17	-	17
<b>Situation consolidée au 30/06/14</b>	<b>46 292</b>	<b>1 171</b>	<b>1 140</b>	<b>46 934</b>	<b>5 730</b>	<b>101 267</b>	<b>-</b>	<b>101 267</b>

### 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

Compte tenu du changement de date de clôture de Foncière Sepric au cours de l'exercice 2013, pour aligner son exercice social sur l'année civile, et afin de présenter des données comparables, des informations financières consolidées pro forma sur 6 mois (du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013) ont été établies à partir des données individuelles suivantes :

- (+) Comptes annuels de Foncière Sepric et d'Orion Investissement au 30 juin 2013,
- (-) Comptes semestriels de Foncière Sepric et d'Orion Investissement au 31 décembre 2012,
- (+) Comptes semestriels de l'ensemble des filiales de Foncière Sepric au 30 juin 2013.

##### b. Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 29 septembre 2014.

##### c. Normes comptables

###### i. Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le groupe à compter du 1er janvier 2014

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations sont d'application obligatoire pour le Groupe au 30 juin 2014 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présentée :

- 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 ;
- 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 : 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 ;
- IFRIC 21 « Droits et taxes », non encore adoptée par l'Union Européenne, qui pourrait être applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2014.

## **ii. Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union Européenne ou non anticipés par le groupe**

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations, non encore adoptés par l'Union Européenne, sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » applicable à compter du 1er janvier 2015 et non adoptée encore par l'Union Européenne ;
- IFRIC 21 « Droits et taxes » a été adoptée le 13 juin 2014 par l'Union Européenne et pourra être applicable aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2014.

## **3.2. Evènements significatifs au 30 juin 2014**

### **Simplification de l'organigramme juridique**

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, des opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe au cours du premier semestre 2014.

Ainsi, Foncière Sepric a absorbé par voie de fusion la SCI Belmont. Cette fusion rétroactive au 1er janvier 2014 a été réalisée en date du 26 mai 2014.

## Gouvernance

L'assemblée générale du 20 juin 2014 a pris acte de la démission de Monsieur Dominique Jouaillec et a ratifié la cooptation de Monsieur Frédéric Lamoureux en qualité d'administrateur de Foncière Sepric pour la durée restante du mandat de Monsieur Dominique Jouaillec, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

## Exercice de 20 000 options

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2010, la société a attribué un total de 176 650 options de souscription d'actions (au prix d'exercice unitaire de 6,08 euros et dont la date d'échéance des options était le 6 avril 2014), dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce, donnant droit à 176 650 actions, réparties comme suit : 50 000 options à M. Francis Ferrand et 126 650 options à M. Laurent Détrie. Au cours de l'exercice ouvert le 1er janvier 2014, le solde de 20 000 options non encore exercées a été souscrit par M. Francis Ferrand par levée des options consenties.

### 3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 30 juin 2014 comprend toutes les sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation du groupe Sepric au 31 décembre 2013, à l'exception de la SCI Belmont qui a été absorbée par Foncière Sepric par voie de fusion.

Les deux tableaux ci-après présentent les taux de détention des sociétés :

#### LISTE DES ENTITES CONSOLIDEES

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 30/06/14	% d'intérêt 31/12/13
SA Foncière Sepric	399 578 087	Société Mère	100,00%	100,00%
SCI Belmont	399 905 850	Fusionnée dans Foncière Sepric		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%	100,00%
SCI Mash	424 496 123	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL Mouglin Immobilier	017 150 277	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS Groupe Sepric	528 665 433	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC Sepric Réalisations	418 246 310	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC Shopping Etrembières	349 012 617	Intégration Globale	100,00%	100,00%

## Variations de périmètre intervenues entre le 1er janvier 2014 et le 30 juin 2014

### Fusions

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, des opérations de restructuration interne ont été menées au sein du groupe au cours du premier semestre 2014.

Ainsi, Foncière Sepric a absorbé par voie de fusion la SCI Belmont. Cette fusion rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2014 a été réalisée en date du 26 mai 2014.

## 4. Principales méthodes comptables du groupe

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont identiques au 31 décembre 2013, à l'exception du § 4.3 Immeubles de placement.

### Immeubles de placement

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

## 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. 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 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, Foncière Sepric ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre du semestre, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 8,0 millions d'euros dont 7,1 millions d'euros de capital (dont 4,2 au titre du crédit promoteur contracté par Sepric Promotion). Au 30 juin 2014, les remboursements en capital des emprunts et crédits-bails à moins d'un an s'élèvent à 9,0 millions d'euros de capital

Au 30 juin 2014, le Groupe bénéficie d'une trésorerie de 2,5 millions d'euros.

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 30 juin 2014, le Groupe bénéficie d'une trésorerie de 2,5 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, cette couverture étant faite emprunt par emprunt.

#### RISQUE DE TAUX INTERET AU 30/06/14

En milliers d'euros	Taux		Total
	Taux fixe	variable	
Emprunts auprès des établissements de crédit et dettes de CBI	6 579	57 898	64 477

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 30 juin 2014, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 17 898 milliers d'euros représentant 28 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 30 juin 2014, 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 179 milliers d'euros sur un an.

#### b. Risque de change

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

Il ressort ainsi des expertises les taux de capitalisation moyen suivants :

### TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	30/06/14	31/12/13	min.	max.
Commerces	7,4%	7,4%	6,2%	11,4%
<b>Total</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>11,4%</b>

## 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

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

En milliers d'euros	Variation
<b>Solde Net au 01/01/14</b>	<b>149 470</b>
Acquisitions	4 732
Cessions	-
Reclassement	4 472
Transfert au profit des actifs destinés à être cédés	(3 440)
Effet juste valeur (résultat)	1 582
<b>Solde Net au 30/06/14</b>	<b>156 816</b>

## Immeubles destinés à être cédés

### VARIATION DES IMMEUBLES DESTINES A ETRE CEDES

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

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/14</b>	<b>2 760</b>
Acquisitions	-
Cessions	-
Reclassement	(2 760)
Transfert au profit des actifs destinés à être cédés	3 440
<b>Solde Net au 30/06/14</b>	<b>3 440</b>

## 8.2. Note 2 : Ecart d'acquisition

### a. Ecart d'acquisition Groupe Sepric

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

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde au 01/01/14</b>	-
Acquisitions	-
Dépréciation	-
<b>Solde Net au 30/06/14</b>	-
<b>Au 30/06/14</b>	
Brut	2 913
Dépréciation cumulée	(2 913)
<b>Valeur nette comptable au 30/06/14</b>	-

Pour rappel, l'écart d'acquisition, intégralement déprécié au 31 décembre 2013, provenait de l'acquisition de la SAS Groupe Sepric au 31 décembre 2012.

### 8.3. Note 3 : Immobilisations corporelles

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

<i>En milliers d'euros</i>	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / autres immo.	Total
<b>Solde net au 01/01/14</b>	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>(173)</b>	<b>10</b>
Augmentations	1	-	-	1
Variation de périmètre	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-
Amortissements	-	-	(3)	(3)
<b>Solde au 30/06/14</b>	<b>184</b>	<b>-</b>	<b>(176)</b>	<b>8</b>

### 8.4. Note 4 : Actifs financiers courants

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

<i>En milliers d'euros</i>	Actifs financiers à la juste valeur	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
<b>Solde Net au 01/01/14</b>	<b>117</b>	<b>82</b>	<b>6 578</b>	<b>3</b>	<b>6 780</b>
Augmentations	-	17	-	-	17
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	(3 225)	-	(3 225)
Remboursement	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	6	-	-	(3)	3
<b>Solde au 30/06/14</b>	<b>123</b>	<b>99</b>	<b>3 353</b>	<b>-</b>	<b>3 575</b>

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>	30/06/14	31/12/13
Brut	10 236	10 287
Provisions	-	-
<b>Total Net</b>	<b>10 236</b>	<b>10 287</b>

Les stocks sont composés principalement de terrains et de travaux de construction sur les programmes immobiliers à venir.

## 8.6. Note 6 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Brut	4 578	4 175
Provisions	(328)	(209)
<b>Total Net</b>	<b>4 250</b>	<b>3 966</b>

## 8.7. Note 7 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Avances et acomptes versés	-	1
Personnel et comptes rattachés	1	-
Créances fiscales et sociales	1 629	1 400
Impôts sur les bénéfices	10	10
Charges constatées d'avance	1 020	115
Autres créances	335	-
<b>Total Valeur Brute</b>	<b>2 995</b>	<b>1 526</b>
Provisions sur autres créances	-	-
<b>Total Net des Autres Créances</b>	<b>2 995</b>	<b>1 526</b>

## 8.8. Note 8 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de dépôts à terme.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Valeurs mobilières de placement	379	1 826
Disponibilités	2 167	912
<b>Trésorerie et équivalents (actifs)</b>	<b>2 546</b>	<b>2 738</b>
Concours bancaires courants	-	-
<b>Total (net actif / passif)</b>	<b>2 546</b>	<b>2 738</b>

## 8.9. Note 9 : Capital et primes liées au 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
<b>Solde au 30/06/12</b>	<b>7 538 634</b>	<b>45 232</b>	<b>1 157</b>	<b>46 389</b>
Augmentation du capital du 01/07/12 au 31/12/13	156 650	940	12	952
<b>Solde au 31/12/13</b>	<b>7 695 284</b>	<b>46 172</b>	<b>1 169</b>	<b>47 341</b>
Augmentation du capital du 01/01/14 au 30/06/14	20 000	120	2	122
<b>Solde au 30/06/14</b>	<b>7 715 284</b>	<b>46 292</b>	<b>1 171</b>	<b>47 463</b>

### 9.2 - VARIATION DU CAPITAL SOCIAL ET DES STOCKS OPTIONS

<i>En nombre d'actions</i>	01/01/14	Augmentation	Diminution	30/06/14
Nombre d'actions composant le capital social	7 695 284	20 000	-	7 715 284
Nombre de stock options non levés	20 000	-	(20 000)	-

Au cours de l'exercice, les bénéficiaires ont levé 20 000 options de souscription. Au 30 juin 2014, toutes les options ont été levées.

## 8.10. Note 10 : Emprunts et dettes financières

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

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

Note : (1) L'augmentation des emprunts bancaires concerne principalement la SCI Mash (5 032 milliers d'euros) et 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 (part non courante).

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
<b>Solde au 01/01/14</b>	<b>20 217</b>	<b>37 272</b>	-	<b>543</b>	<b>58 032</b>
Augmentations	5 200 <sup>(1)</sup>	-	-	-	5 200
Diminutions	-	-	-	-	-
Juste valeur	-	-	-	76	76
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
Reclassement	(5 309)	(1 872)	-	-	(7 181)
<b>Solde au 30/06/14</b>	<b>20 108</b>	<b>35 400</b>	-	<b>619</b>	<b>56 127</b>

Note : (1) L'augmentation des emprunts bancaires correspond à la mise en place d'un nouveau crédit promoteur chez Sepric Réalisations.

### 10.2 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTES - VARIATION PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
<b>Solde au 01/07/12</b>	<b>3 011</b>	<b>3 529</b>	<b>1 621</b>	<b>289</b>	-	<b>8 450</b>
Augmentations	1 455	118 <sup>(1)</sup>	-	-	-	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
<b>Solde au 31/12/13</b>	<b>2 679</b>	<b>3 791</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>6 475</b>

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).

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
<b>Solde au 01/01/14</b>	<b>2 679</b>	<b>3 791</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>6 475</b>
Augmentations	2 592 <sup>(1)</sup>	-	-	4	-	2 596
Diminutions	(5 408)	(1 866)	-	-	-	(7 274)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Reclassement	5 309	1 872	-	-	-	7 181
<b>Solde au 30/06/14</b>	<b>5 172</b>	<b>3 797</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>8 978</b>

Note : (1) Ce montant correspond principalement à la mise en place d'un nouvel emprunt à court terme chez Sepric Réalisations.

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

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

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.

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
<b>Solde au 01/01/14</b>	<b>22 896</b>	<b>41 063</b>	-	<b>5</b>	<b>543</b>	<b>64 507</b>
Augmentations	7 792 <sup>(1)</sup>	-	-	4	-	7 796
Diminutions	(5 408)	(1 866)	-	-	-	(7 274)
Juste valeur	-	-	-	-	76	76
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 30/06/14</b>	<b>25 280</b>	<b>39 197</b>	-	<b>9</b>	<b>619</b>	<b>65 105</b>

Note : (1) L'augmentation des emprunts bancaires correspond principalement à la mise en place d'un nouveau crédit promoteur et d'un nouvel emprunt à court terme chez Sepric Réalisations.

#### 10.4 - INSTRUMENTS FINANCIERS

<i>En milliers d'euros</i>	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total	Montant couvert au 30/06/14	CRD au 30/06/14	Taux de référence	J.V. <sup>(1)</sup> 30/06/14
Tunnel	03/08/11	05/08/11	05/08/16	10 000	10 000	n.a	E3M	(293)
Swap	16/01/12	30/03/12	31/03/17	10 000	10 000	n.a	E3M	(326)
CAP	14/04/11	05/07/11	05/07/16	10 000	10 000	n.a	E3M	0
CAP	21/02/11	04/04/11	04/04/16	10 000	10 000	n.a	E3M	0
<b>Total</b>				<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	-		<b>(619)</b>

Note : (1) J.V. Juste Valeur

#### 10.5 - HIERARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Le tableau suivant indique la valeur au bilan des actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur selon les catégories définies par IFRS 13 (Note 4.3).

<b>Solde au 31/12/2013</b>		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
<i>En milliers d'euros</i>	Note	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	Total
Actifs financiers	4	6 660	-	-	120	-	6 780
Clients et comptes rattachés	6	3 966	-	-	-	-	3 966
Autres créances et comptes de régularisation	7	1 526	-	-	-	-	1 526
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	912	-	-	1 826	-	2 738
<b>Total actifs financiers courants</b>		<b>13 064</b>	-	-	<b>1 946</b>	-	<b>1 946</b>
<b>Total Actif</b>		<b>13 064</b>	-	-	<b>1 946</b>	-	<b>1 946</b>
Emprunts et dettes financières	10.1	-	57 489	-	543	-	58 032
Dépôt de garantie	11	-	1 062	-	-	-	1 062
<b>Total passifs non courants</b>		-	<b>58 551</b>	-	<b>543</b>	-	<b>59 094</b>
Emprunts et dettes financières	10.2	-	6 475	-	-	-	6 475
Dettes fournisseurs	15	-	3 185	-	-	-	3 185
Autres dettes	16	-	10 647	-	-	-	10 647
<b>Total passifs courants</b>		-	<b>20 307</b>	-	-	-	<b>20 307</b>
<b>Total Passif</b>		-	<b>78 858</b>	-	<b>543</b>	-	<b>79 401</b>

Solde au 30/06/2014		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
En milliers d'euros	Note						
Actifs financiers	4	3 452		-	123	-	3 575
Clients et comptes rattachés	6	4 250		-	-	-	4 250
Autres créances et comptes de régularisation	7	2 996		-	-	-	2 996
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	2 167		-	379	-	2 546
<b>Total actifs financiers courants</b>		<b>12 865</b>		<b>-</b>	<b>502</b>	<b>-</b>	<b>13 367</b>
<b>Total Actif</b>		<b>12 865</b>		<b>-</b>	<b>502</b>	<b>-</b>	<b>13 367</b>
Emprunts et dettes financières	10.1	-	55 508	-	619	-	56 127
Dépôt de garantie	11		1 095	-	-	-	1 095
<b>Total passifs non courants</b>		<b>-</b>	<b>56 603</b>	<b>-</b>	<b>619</b>	<b>-</b>	<b>57 222</b>
Emprunts et dettes financières	10.2		8 978	-	-	-	8 978
Dettes fournisseurs	15		2 474	-	-	-	2 474
Autres dettes	16		11 097	-	-	-	11 097
<b>Total passifs courants</b>		<b>-</b>	<b>22 549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 549</b>
<b>Total Passif</b>		<b>-</b>	<b>79 152</b>	<b>-</b>	<b>619</b>	<b>-</b>	<b>79 771</b>

### 10.6 - ECHEANCES DES EMPRUNTS BANCAIRES ET DES DETTES DE CREDIT-BAIL

En milliers d'euros	30/06/14	En milliers d'euros	31/12/13
Entre 0 et 1 an	8 969	Entre 0 et 1 an	6 470
Entre 1 et 5 ans	24 148	Entre 1 et 5 ans	23 193
A plus de 5 ans	31 360	A plus de 5 ans	34 296
<b>Total</b>	<b>64 477</b>	<b>Total</b>	<b>63 959</b>
<b>dont</b>		<b>dont</b>	
30/06/15	8 969	31/12/14	6 470
30/06/16	5 732	31/12/15	5 716
30/06/17	6 661	31/12/16	5 722
30/06/18	5 874	31/12/17	5 782
30/06/19	5 881	31/12/18	5 973
après le 30/06/19	31 360	après le 31/12/18	34 296
<b>Total</b>	<b>64 477</b>	<b>Total</b>	<b>63 959</b>

### 10.7 : ENDETTEMENT NET

En milliers d'euros	30/06/14	31/12/13
Emprunts auprès des établissements de crédit	25 188	22 770
Dettes de crédit-bail nettes d'avance preneur	39 197	41 063
Intérêts courus sur emprunts	92	126
Instruments de couverture	619	543
Comptes courants passifs financiers	9	5
<b>Total des Dettes Financières</b>	<b>65 105</b>	<b>64 507</b>
Trésorerie active	2 546	2 738
Instruments financiers actifs	-	3
Comptes courants actifs financiers	3 354	6 578
<b>Total de l'Endettement Net</b>	<b>59 205</b>	<b>55 188</b>

### 8.11. Note 11 : Dépôts de garantie

En milliers d'euros	Total	En milliers d'euros	Total
<b>Situation au 01/01/14</b>	<b>1 062</b>	<b>Situation au 01/07/12</b>	<b>1 258</b>
Augmentations	34	Augmentations	53
Diminutions	(1)	Diminutions	(249)
<b>Solde au 30/06/14</b>	<b>1 095</b>	<b>Solde au 31/12/13</b>	<b>1 062</b>

### 8.12. Note 12 : Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	Résultat	31/12/13
Déficits reportables activés	1 419	(136)	1 555
Ecart d'évaluation (marges en stock)	(1 287)	152	(1 439)
Immeubles de placement	(23)	(23)	-
<b>Total des Impôts Différés Nets</b>	<b>109</b>	<b>(7)</b>	<b>116</b>
Dont :			
Impôts différés passifs	-	-	-
Impôts différés actifs	109	(7)	116

### 8.13. Note 13 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Provisions pour retraites	78	78
<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>78</b>

### 8.14. Note 14 : Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Dettes sociales	226	454
Impôts sur les bénéfices	-	332
Autres dettes fiscales	2 639	1 955
<b>Total</b>	<b>2 865</b>	<b>2 741</b>

### 8.15. Note 15 : Dettes fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Dettes fournisseurs	2 474	3 185
<b>Total</b>	<b>2 474</b>	<b>3 185</b>

### 8.16. Note 16 : Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	31/12/13
Clients créditeurs	60	4
Dividendes à payer	7 511	7 472
Autres dettes	340	-
Produits constatés d'avance	3 186	3 171
<b>Total</b>	<b>11 097</b>	<b>10 647</b>

### 8.17.Note 17 : Revenus 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>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Loyers	5 475	5 639
Droits d'entrée	25	31
Honoraires de syndic	59	90
<b>Total</b>	<b>5 559</b>	<b>5 760</b>

### 8.18.Note 18 : Charges locatives

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
<b>Charges sur Immeubles par Nature</b>		
Charges locatives <sup>(1)</sup>	(175)	(28)
Assurances	(111)	(27)
Impôts et taxes	(525)	(635)
<b>Total des Charges Sur Immeubles</b>	<b>(811)</b>	<b>(690)</b>
Refacturations	893	867
<b>Charges et Taxes Non Récupérées</b>	<b>82</b>	<b>177</b>

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

### 8.19.Note 19 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Pertes sur créances irrécouvrables	-	(139)
Dotations provisions clients	(203)	-
Reprises provisions clients	85	147
<b>Autres Charges Sur Immeubles</b>	<b>(118)</b>	<b>8</b>

### 8.20.Note 20 : Marge brute immobilière

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Chiffre d'affaires	3 756	-
Coût des ventes	(3 756)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### 8.21. Note 21 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Honoraires comptables	(16)	(39)
Honoraires juridiques	(20)	(79)
Honoraires divers	(279)	(381)
Services bancaires	(8)	(5)
Autres charges	(164)	(213)
Impôts et taxes	(39)	(18)
<b>Total</b>	<b>(526)</b>	<b>(735)</b>

Les autres produits et charges d'exploitation s'élèvent à 521 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>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Rémunération du personnel	(310)	(801)
Charges de sécurité sociale	(185)	(274)
<b>Total</b>	<b>(495)</b>	<b>(1 075)</b>

L'effectif du Groupe au 30 juin 2014 est de dix 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>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Résultat sur cession des participations	-	(1)
Autres produits et charges opérationnels <sup>(1)</sup>	(60)	(646)
<b>Total</b>	<b>(60)</b>	<b>(647)</b>

Note : (1) Au 30 juin 2013, ce montant incluait notamment des charges exceptionnelles d'un montant de 750 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>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Immeubles de placement	1 582	969
<b>Total</b>	<b>1 582</b>	<b>969</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
<b>Total des Produits de Trésorerie et Equivalents</b>	<b>10</b>	<b>83</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(831)	(944)
- Produits financiers	106	52
- Intérêts en comptes courants	(1)	-
- Agios	(19)	-
<b>Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut</b>	<b>(745)</b>	<b>(892)</b>
<b>Total Endettement Financier Net</b>	<b>(735)</b>	<b>(809)</b>

## 8.26. Note 26 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(78)	297
Variation de la valeur de marché des titres de participation non consolidés	6	4
Autres produits financiers	2	(4)
<b>Total</b>	<b>(70)</b>	<b>297</b>

## 8.27. Note 27 : Impôts sur les résultats

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Impôts exigibles (courants)	-	(18)
Impôts différés	(7)	-
<b>Total</b>	<b>(7)</b>	<b>(18)</b>

## 8.28. Note 28 : Résultat par action

### a. Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	5 730	4 580
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	7 701 227	7 635 668
<b>Résultat de base par action (€ par action)</b>	<b>0,74</b>	<b>0,60</b>

Note : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 30 juin 2014 compte tenu de la levée d'options intervenue au cours du premier semestre 2014

### 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>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	5 730	4 580
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	7 701 227	7 660 591
Résultat de base par action (€ par action)	0,74	0,60

Le nombre d'actions au 30 juin 2014 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>En nombre</i>	6 mois 30/06/14	6 mois PF 30/06/13
Actions ordinaires	7 715 284	7 655 284
Actions propres	2 974	4 356

Au 30 juin 2014, les 176 650 options attribuées par la société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2010, ont été levées.

## 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. 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 <sup>(1)</sup>			TOTAL	CRD <sup>(2)</sup> au 30/06/2014	CRD <sup>(2)</sup> au 31/12/2013
Sociétés	Créanciers	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total			
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	740	740	167	204
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	1 450	1 450	683	733
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	890	890	157	197
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	2 200	-	-	-	2 200	1 895	1 958
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	579	579	102	128
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	4 000	-	-	-	4 000	4 501	4 647
Beynost Développement	CIC	2 100	315	2 415	-	-	-	2 415	1 952	2 012
Limoges le Vigen	BPLC	2 480	372	2 852	-	-	-	2 852	1 743	1 816
Mougin Immobilier	Caisse d'Epargne	934	n.a	934	n.a	n.a	1 466	2 400	1 760	1 815
Mash	Caisse d'Epargne	-	-	-	2 432	486	2 918	2 918	2 232	2 300
Mash	Caisse d'Epargne	-	-	-	2 568	514	3 082	3 082	2 357	2 428
<b>Total</b>		<b>5 514</b>	<b>687</b>	<b>12 401</b>	<b>5 000</b>	<b>1 000</b>	<b>11 125</b>	<b>23 526</b>	<b>17 550</b>	<b>18 236</b>

Notes : (1) PPD : Privilège du Prêteur de Denier

(2) CRD : Capital Restant Dû

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

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de sociétés concernées	CRD au 30/06/2014	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/13
Cession de loyers / dailly	3	39 364	3	39 844
Délégations des loyers de sous-location	2	10 089	2	11 825
Nantissement du CBI	3	36 404	3	42 897

## b. Droit de préférence et options d'achats accordés 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. Ainsi, l'enseigne Cultura pourra racheter les locaux qu'elle occupe au terme d'un délai de 2 ans courant à partir de la date de livraison au preneur sur les actifs d'Epagny et de La Rochelle.

## c. Garanties reçues

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 30/06/14	Nb de baux concernés	Loyers 31/12/13
Cautions locatives	42	6 721	45	7 044

## d. Autres garanties bénéficiant aux sociétés du Groupe

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 30/06/14	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/13
Cautionnement / Garantie sur Emprunt	3	2 512	2	2 120
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2 512</b>	<b>2</b>	<b>2 120</b>

## e. 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)

## f. Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition de Groupe Sepric par Foncière 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 (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 m<sup>2</sup> 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.

## g. Contrat de liquidité

Conformément à l'article L.225-211 alinéa 2 du code de commerce, nous vous précisons qu'au cours du premier semestre 2014, 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 891 actions pour un prix global de 10 174 euros, soit à un prix moyen de 11,42 euros ;
- revendu 2 462 actions pour un prix global de 27 797 euros, soit à un prix moyen de 11,29 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 98,93% 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 par Foncière Sepric (elle-même rachetée par Patrimoine & Commerce) sont présentées ci-dessous :

- Conclusion d'un contrat de prestations de services et d'assistance le 29 janvier 2014 entre Groupe Sepric et BMR Holding

Ce contrat a été signé afin d'assurer le développement des projets de promotion déjà initiés et d'assurer une bonne transition dans le cadre de l'acquisition par Foncière Sepric de Groupe Sepric, pour une durée d'un an (01/01/2014 au 31/12/2014). Le prix de cette prestation s'élève à 9,2 milliers d'euros HT par mois, soit 110 milliers d'euros pour l'année 2014.

- 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.

Par ailleurs, la société SAS Sepric Réalisations (Sepric Promotion) a signé la livraison d'une surface de plus de 2 500 m<sup>2</sup> avec la société Epagny Invest (Patrimoine & Commerce), sous forme d'une vente en l'état future d'achèvement pour un montant total de 6,2 millions d'euros.

### 8.31. Note 31 : Evénements postérieurs à la clôture

#### Cession d'un actif à Metz

L'actif de Metz détenu par la SCI les Bruyères a été vendu le 15 juillet 2014 à un prix net vendeur de 2 500 milliers d'euros (ce dernier était classé en actif destiné à être cédé).

#### Acquisition de terrains par Sepric Promotion

Sepric promotion a acquis le 17 juillet 2014 les terrains situés sur la commune de la zone d'activité commerciale Beaulieu-Puilboreau de La Rochelle pour la construction d'un retail park dont les principales cellules sont déjà louées à Cultura et Darty.

### **Livraison d'un nouveau concept store à Epagny par Sepric Promotion**

Sepric promotion a signé le 29 août 2014 la livraison d'un nouvel actif à Epagny Invest (Patrimoine & Commerce), sous forme d'une vente en l'état future d'achèvement pour un montant total de 3,3 millions d'euros. Ce nouveau concept store de plus de 2 000m<sup>2</sup> regroupera les marques du groupe Beaumanoir (Cache Cache, Bonobo, Bréal, La City, Oôra by M. Pokora et Flormar) et sera inauguré fin 2014. Cet actif se situe en face du retail park d'Epagny SNC.

### **Distribution du dividende 2013**

Foncière Sepric procèdera le 30 Juillet 2014 à la distribution du solde de dividende d'un montant de 25 milliers d'euros, soit 0,979 euro par action, un acompte ayant déjà été payé le 15 novembre 2013 sur décision du conseil d'administration du 5 novembre 2013.

### III. Attestation de responsabilité du rapport

Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité du rapport financier semestriel ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Eric Duval

Président de Foncière Sepric SA

## **IV. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

### **Foncière Sepric**

**Période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014**

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés de la société Foncière Sepric, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

### **1. Conclusion sur les comptes**

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

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

## 2. Vérification spécifique

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

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

Paris, le 26 septembre 2014

### Les Commissaires aux Comptes

**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

**FIDEAC**

Pascal Leclerc  
Associé

Philippe Noury  
Associé