



FONCIERE SEPRIC



Rapport financier de l'exercice clos
le 30 juin 2009 (exercice de 6 mois)



SEPRIC

SOMMAIRE

Le mot du Président	2
Chapitre 1 – Attestation du Responsable du rapport financier annuel	5
Chapitre 2 – Rapport de gestion à l’Assemblée Générale Ordinaire du 26 novembre 2009.....	7
□ Annexe 1 : Prise de participations et/ou contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France	28
□ Annexe 2 : Liste des mandats ou fonctions exercés pour chacun des Mandataires Sociaux - Art L 225-102-1	29
□ Annexe 3 : Listes des conventions non réglementées conclues à des conditions normales au cours de l’exercice clos le 30 juin 2009.....	31
□ Annexe 4 : Liste des délégations de compétence au Conseil d’Administration et de leurs utilisations	32
□ Annexe 5 : Programme de rachat d’actions.....	33
□ Annexe 6 : Rapport Spécial du Conseil d’Administration sur les options de souscription ou d’achat d’actions	35
Chapitre 3 – Comptes consolidés de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2009	37
Chapitre 4 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 30 juin 2009	62
Chapitre 5 – Comptes sociaux de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2009	64
Chapitre 6 – Rapport annuel des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels au 30 juin 2009	78
Chapitre 7 - Rapport spécial du Président du Conseil d’Administration sur le gouvernement d’entreprise et les procédures de contrôle interne au titre de l’exercice clos le 30 juin 2009	81
Chapitre 8 – Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l’article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d’Administration de la société Foncière Sépric.....	90
Chapitre 9 – Honoraires des Commissaires aux Comptes	92
Document d’information annuel	93

Le mot du Président

Chers Actionnaires,

Je vous ai réunis en Assemblée pour vous présenter l'évolution de votre société au cours du 1^{er} semestre de l'année 2009 ainsi que les comptes clos au 30 juin 2009. Je vous rappelle que cette année et conformément à la résolution adoptée lors de l'Assemblée du 11 juin 2009, l'exercice social 2009 est un exercice de 6 mois. Nous clôturons désormais nos comptes au 30 juin.

Sur le plan économique, ce premier semestre a pu être considéré comme une période que je qualifierai de « métastable ». Rien ne se passe. Mais un tout petit ingrédient peut faire basculer la situation dans un sens ou dans l'autre.

En effet, après la chute brutale de l'économie qui a suivi le naufrage de Lehman Brothers, le système financier mondial a mis quelque temps avant de commencer à reprendre son souffle. Cet immobilisme a entraîné l'arrêt des transactions immobilières faute de financements disponibles.

L'intervention étatique massive a permis de sortir lentement de cette situation d'arrêt total.

Certes, la sortie est en train de se faire par le bas, Mais l'ensemble des courbes affiche un début de remontée qui semble s'accélérer. Toutefois, cette évolution ne s'est pas encore traduite dans la variation des valeurs des immeubles de rendement.

Face à cette conjoncture, comment peut-on se comporter ? En étant solides, et nous le sommes !

Nous sommes solides, d'abord par la qualité des implantations de nos bâtiments et la qualité de nos locataires.

Nous avons maintenu un taux de remplissage élevé toujours voisin de 100%.

En ce qui concerne l'indexation de nos loyers et toujours dans l'objectif de construire des partenariats durables avec nos locataires, nous avons proposé et fait accepter à tous nos principaux clients une formule d'indexation « tunnel » basée sur l'ILC (dans un tunnel annuel de +2% à +4%)

Enfin, les rapports avec nos banquiers qui nous suivent depuis le début, nous ont permis d'une part de financer une nouvelle acquisition en début d'année (à Bourg en Bresse) et, d'autre part dès début juillet, de convertir le solde de nos dettes à court terme en dettes à long terme.

En ce qui concerne les investissements nouveaux et, compte tenu de la durée réduite de l'exercice, nous avons dépassé nos objectifs au 30 juin 2009 et nous prévoyons de continuer nos acquisitions au rythme annoncé.

Toutefois, dans une conjoncture que l'on pourrait croire propice aux opportunités, nous restons très attentifs à la qualité des biens que nous souhaitons acquérir. Le développement du portefeuille ne doit porter que sur des biens bénéficiant d'une excellente localisation et d'un loyer au plus égal à celui du marché (ce qui est toujours le cas lorsqu'il s'agit d'immeubles neufs, Mais pas nécessairement lors de revente).

C'est pourquoi, nous poursuivons notre développement d'une manière prudente afin de continuer à allier sécurité et croissance harmonieuse.

A l'heure actuelle, nous constatons que la décote qui affectait les titres des sociétés foncières a beaucoup diminué. L'adoption au 1^{er} juillet 2009 du régime SIIC 4 nous permettra de consolider notre positionnement boursier : une foncière d'investissement pure, acteur de référence dans le secteur des retail parks.

Philippe Vergely

Chapitre 1 – Attestation du Responsable du rapport financier annuel

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au Chapitre 2 ci-après présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Boulogne,

Le 6 octobre 2009

Philippe Vergely

Président Directeur Général

Chapitre 2 – Rapport de gestion à l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 novembre 2009

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale en application des statuts et des dispositions du Code de commerce afin notamment de vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, de nommer le cabinet Ficomex en qualité de Commissaires aux Comptes titulaire, et de renouveler le mandat de Monsieur Marc Beauvais en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant.

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

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

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

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

Au 30 juin 2009, le portefeuille du groupe Foncière Sépric est constitué de 86 unités à usage de commerce totalisant 79.900 m² et implantés dans 15 agglomérations urbaines françaises, parfois sur différentes zones commerciales pour une même agglomération.

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

Les principaux chiffres des comptes de résultat et de bilan sont présentés au chapitre 3.

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

Acquisition de plusieurs unités commerciales à Bourg-en-Bresse (01)

La SA Foncière Sépric a conclu un contrat de crédit-bail sur 20 ans de 4 unités commerciales pour un montant hors droits de 11,3 millions d'euros le 27 janvier 2009.

Levées d'option des contrats de crédit baux arrivés à échéance sur 4 immeubles situés sur la zone de Valence (26)

La SA Foncière Sépric a procédé le 19 juin 2009 aux levées d'option des contrats de crédits baux sur 4 immeubles financés avec la société CM-CIC Lease pour un prix unitaire de 0,15 €.

Changement de date de clôture

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2009, la date de clôture de l'exercice social est désormais fixée au 30 juin. En conséquence, l'exercice de transition se clôturant au 30 juin 2009 a une durée de 6 mois.

Transmissions Universelles de Patrimoine (« TUP ») de 8 filiales et fusion simplifiée de 6 filiales de Foncière Sépric.

La simplification de l'organigramme s'est poursuivie sur l'exercice. En moins d'un an, le groupe est ainsi passé de 39 à 10 entités juridiques.

La liste des filiales concernées est présentée ci-dessous :

Sociétés	décision TUP ou projet de traité de fusion
Transmission universelle de patrimoine	
SCI Diego	06/05/2009
SCI Echirolles-D	06/05/2009
SCI Foncière Baterses	06/05/2009
SCI Foncière Baterses II	06/05/2009
SCI Foncière Saint Cyr	06/05/2009
SCI Montbéliard-5	06/05/2009
SC Nappa	06/05/2009
SARL Tampa	06/05/2009
Fusion simplifiée avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009	
SCI Chelsea	06/05/2009
SCI Matisse	06/05/2009
SCI Monterey	06/05/2009
SCI Naples	06/05/2009
SCI Soho	06/05/2009
SCI Tribecca	06/05/2009

Par conséquent, l'ensemble de l'actif et du passif de ces sociétés a été transféré dans les comptes de la SA Foncière Sépric, ainsi que les contrats de crédits-baux dont ces sociétés étaient éventuellement titulaires. La date d'effet pour les TUPs est le 11 juin 2009.

Activités des filiales

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

Les performances économiques de ces sociétés sont reprises dans l'annexe des comptes sociaux de votre Société.

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

2-1 – COMPTES SOCIAUX

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009 :

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 3,1 millions d'euros sur 6 mois contre 1,2 million d'euros au titre de l'exercice précédent de 12 mois, soit une augmentation de 158 % due principalement à l'effet des TUP et fusions réalisées depuis 2008;

Le résultat d'exploitation ressort à 3,2 millions d'euros contre 111 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Cette très forte augmentation s'explique principalement par la reprise de provisions sur les malis techniques suite à la décision de la Société d'opter pour le régime SIIC.

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

Compte tenu d'un résultat financier de (963) milliers d'euros (vs (13 268) milliers d'euros au titre de l'exercice précédent) lié à la baisse de valeur de notre patrimoine immobilier, et d'un impôt positif de 598 milliers d'euros (carry back des pertes fiscales 2008 sur les résultats antérieurs), le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 2,9 millions d'euros contre une perte de 13,5 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Au 30 juin 2009, le total du bilan de la Société s'élevait à 64,9 millions d'euros contre 57,3 millions d'euros pour l'exercice précédent.

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

2-2- PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2009 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

2-3- COMPTES CONSOLIDES

Au 30 juin 2009, le périmètre de consolidation du groupe Foncière Sépric comprenait les sociétés suivantes :

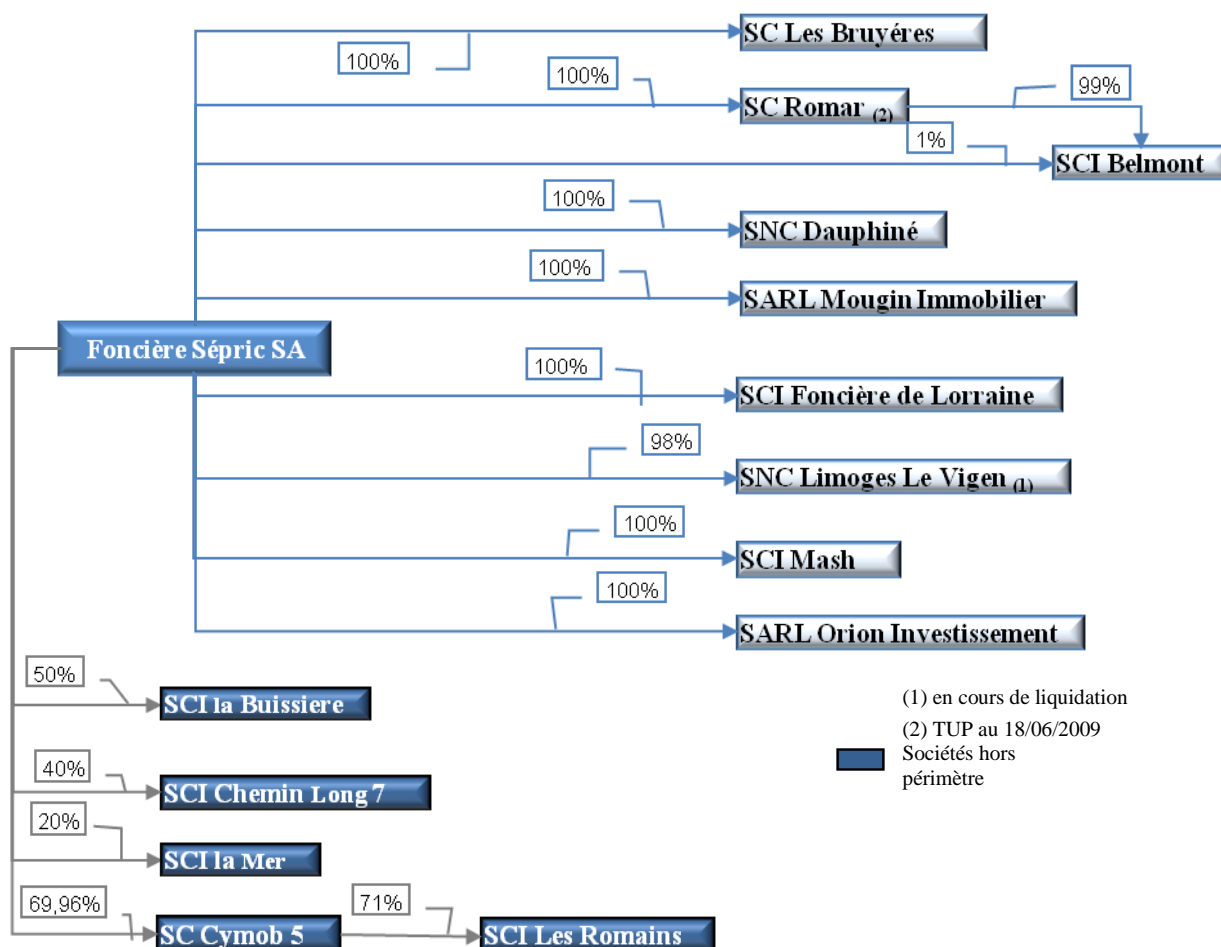
Forme	Sociétés	N° SIREN	% intérêt	Période prise en compte
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère	01/01/2009 au 30/06/2009
SCI	Belmont	399 905 850	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SCI	Chelsea	452 545 668	100 %	Fusion au 01/01/2009
SNC	Dauphiné	425 116 316	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SC	Diego (Holding de la SARL Mougin Immobilier)	483 658 472	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009
SCI	Echirolles-D	492 024 690	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009
SCI	Foncière Baterses	484 231 063	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009
SCI	Foncière Baterses II	487 610 172	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009

Forme	Sociétés	N° SIREN	% intérêt	Période prise en compte
SCI	Foncière de lorraine	429 339 674	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SCI	Foncière Saint Cyr	483 225 348	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SCI	Mash	424 496 123	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SCI	Matisse	480 737 592	100 %	Fusion au 01/01/2009
SCI	Montbéliard-5	442 576 831	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009
SCI	Monterey	453 414 757	100 %	Fusion au 01/01/2009
SARL	Mougin Immobilier	017 150 277	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SCI	Naples	452 547 078	100 %	Fusion au 01/01/2009
SC	Nappa (Holding de la SC Romar)	479 951 824	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SC	Romar (Holding de la SCI Belmont)	439 210 212	100 %	01/01/2009 au 30/06/2009
SCI	Soho	441 357 118	100 %	Fusion au 01/01/2009
SARL	Tampa (Holding de la SC Les Bruyeres)	451 263 305	100 %	01/01/2009 au 11/06/2009
SCI	Tribeca	452 547 391	100 %	Fusion au 01/01/2009

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

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

Organigramme au 30 juin 2009 de la SA Foncière Sépric.



2-4- ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RESULTATS

L'évolution des résultats et de la situation financière de la Société, tels qu'ils ressortent des comptes consolidés, sont résumés dans les tableaux de soldes comptables suivants :

En milliers d'euros	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Revenus nets des immeubles	4 760	4 191	4 966
Résultat opérationnel courant	3 682	3 938	4 549
Charges de nature exceptionnelle			-757
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-13 011	-7 250	-14 508
Résultat opérationnel	-9 329	-3 312	-10 716
Charge ou produit d'impôt	5 454	1 664	5 789
Résultat net	-4 951	-2 845	-6 500
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et IS	3 696	3 921	3 791
Impôts courants	461	-280	-312
Variation du B.F.R. liée à l'activité	-1462	-989	-1 652
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D)	2 695	2 652	1 827
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-98	12	-5
Augmentation et réduction de capital		-231	5 034
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	-4 534	-3 418	2 368
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	-1 937	-213	644

BILAN (En milliers d'euros)	30 juin 09	31 déc. 08
Immeubles de placement	119 450	121 080
Total des capitaux propres consolidés pro forma	48 604	55 412
Impôts différés	20 394	25 414
Endettement :		
Part à long terme des dettes financières	42 985	35 116
Part à court terme des dettes financières	9 049	10 553
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 352	6 753
Total endettement net	48 682	38 916

Comptes pro-forma

Compte tenu du changement de date de clôture, Foncière Sépric présente un compte de résultat pro forma pour les 6 premiers mois de l'exercice 2008 permettant de mieux appréhender l'activité de la Société. Ces comptes permettent d'illustrer l'effet des opérations d'apport et de prise de contrôle si ces opérations étaient intervenues au 1^{er} janvier 2007 et si le groupe, dans sa nouvelle structure, existait depuis cette date. Les commentaires ci-dessous portent sur les chiffres au 30 juin 2009 et au 30 juin 2008 pro forma sauf indication contraire.

Le taux d'occupation moyen en 2009 est de 99,9 % contre 99,8 % en 2008. L'augmentation de 13,6 % des revenus entre 2009 et 2008 pro-forma provient essentiellement de l'indexation naturelle des loyers et de l'impact de l'acquisition de Bourg en Bresse.

Le résultat opérationnel courant représente 77,4 % des revenus. Les charges d'exploitation comprennent les frais récurrents de fonctionnement de la Foncière pour 9 %, le solde, soit 13,5 % représentent les frais non récurrents liés aux restructurations juridiques du groupe, aux opérations d'acquisition et de levées d'option intervenues sur le semestre.

La juste valeur des immeubles de placement ressort à 119 millions d'euros en 2009 contre 121 millions d'euros en 2008, soit une baisse de 1,3 % malgré l'acquisition des unités de Bourg en Bresse. La baisse de la juste valeur de notre patrimoine sur le semestre s'élève ainsi à 13 millions d'euros.

Cette importante variation provient essentiellement d'une hausse de 7,32 % à 8,09 % du taux de capitalisation des loyers induit par les évaluations de Cushman & Wakefield du patrimoine de la Société.

Le coût de l'endettement financier a diminué de 19 % grâce à la baisse des taux variables que nous avons connue depuis octobre 2008.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le résultat net s'établit donc à (4,95) millions d'euros contre (6,5) millions d'euros en 2008 et (2,85) sur le premier semestre 2008 (pro-forma).

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement et impôts est stable par rapport à 2008 et s'établit à 3,7 millions d'euros.

Endettement

L'endettement net de la Société est de 48,7 millions d'euros au 30 juin 2009, représente 40,8 % de la juste valeur des immeubles de placement, et se compose à 26 % d'endettement à taux fixe.

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

Calcul de l'Actif Net Réévalué par Action

Le calcul de l'ANR par action au 30 juin 2009 dans la situation actuelle et en tenant compte de l'option de la Société pour le régime SIIC au 1^{er} juillet est présenté ci-dessous :

Calcul de l'Actif Net par Action En milliers d'euros	30/06/2009
Nombre d'actions	7 219 725
capitaux propres	48 604
IDP à 33,33%	23 100
Economie exit tax	10 682
ANR Hors Droits après IS non SIIC	48 604
ANR par action (€)	6,73*
ANR Hors Droits régime SIIC(1)	59 286
ANR HD par action (€)	8,21*
ANR Droits Compris régime SIIC	64 706
ANR DC SIIC par action (€)	8,96*

(*) Chiffres hors effet des 176 650 options de souscription d'actions émises en 2009

(1) taux d'impôts calculés sur les plus-values immobilières à 19%

2-5- PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

L'un des risques présentés ci-dessous ou d'autres risques, non encore actuellement identifiés ou considérés comme non significatifs pour Foncière Sépric et ses filiales (« la Société »), pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les perspectives ou les résultats de Foncière Sépric ou le cours de ses actions.

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

L'activité de la Société consiste à louer son patrimoine immobilier à des tiers pour leur permettre d'y installer leurs implantations commerciales.

Elle est notamment influencée par l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sur lequel ses loyers sont généralement indexés. Par accord entre les parties l'ILC a été ou est en cours de substitution à l'indice national du coût de la construction (l'ICC) sur la majorité des loyers avec un encadrement annuel des variations annuelles de l'ILC entre un minimum de 2% et un maximum de 4%.

La capacité de la Société à Maintenir et augmenter les loyers lors des renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité. En cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction dont le montant peut s'avérer significatif.

A chaque échéance triennale, le locataire peut choisir de mettre fin au bail. En cas de départ d'un locataire pour quelque raison que ce soit, la Société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement les actifs concernés et au même niveau de loyer. L'absence de revenus générés par des surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes devant dès lors être supportées par la Société sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Il ne peut être exclu que la Société soit confrontée, à l'échéance des baux, à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs.

En effet, la situation économique défavorable actuelle pourrait notamment avoir pour conséquence des non renouvellements des baux ou des congés anticipés dus à des éventuelles faillites des preneurs, ainsi qu'à des difficultés de relocation de certains locaux.

2.5.2 Risque de contrepartie

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Tout retard ou défaut de paiement pourrait affecter le résultat et la valeur du patrimoine de la Société.

La dégradation de la conjoncture économique nationale et de la consommation des ménages pourraient avoir un impact sur la capacité des locataires à payer les loyers.

Le risque de non-paiement des loyers doit notamment s'apprécier par rapport à la diversification des clients de la Société.

Au 30 juin 2009, trois clients représentant 1,8 % du chiffre d'affaires avaient fait état de difficultés de paiement (dont un en redressement judiciaire).

Au titre de l'exercice 2009, la première, les 5 premières et les 10 premières enseignes clientes représentaient respectivement 11%, 35% et 52% des loyers facturés.

2.5.3 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Au 30 juin 2009, le patrimoine de la Société a fait l'objet d'une expertise indépendante de la part de la société Cushman & Wakefield qui est reprise comme juste valeur dans les comptes.

La valeur vénale d'un portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché à un moment donné et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative notamment au regard de l'environnement économique. Une hausse des taux d'intérêt peut ainsi se traduire par une augmentation des taux de rendement appliqués par les experts immobiliers pour capitaliser les loyers et une baisse corrélative des valeurs d'expertise. De même, une baisse des valeurs locatives retenues par les experts peut entraîner une diminution des valeurs d'expertise.

Compte tenu de la crise financière actuelle, les taux de capitalisation retenus par les experts ont connu des hausses importance qui pourraient se prolonger sur les exercices futurs et avoir un impact négatif sur les comptes de la Société et sur sa capacité à distribuer des dividendes.

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

En milliers d'euros	Valeur locative au 30 juin 2009
Revenus locatifs annuels	9 663
Taux de capitalisation (valeurs hors droits)	8.09 %
Juste Valeur des immeubles de placement	119 450

L'incidence d'une diminution de 1% du taux de capitalisation des loyers aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 17 millions d'euros.

Une augmentation d'un point de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 13 millions d'euros.

2.5.4 Risques liés à l'acquisition d'actifs immobiliers en situation de baisse du marché

Dans le cadre de son activité et de sa stratégie de croissance, la Société procède à l'acquisition d'actifs immobiliers. De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés notamment aux conditions du marché de l'immobilier, à l'évaluation des actifs immobiliers, au potentiel de rendement locatif de tels actifs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux ou réglementaires.

La Société ne peut donc garantir que des projets d'acquisition se présenteront à elle à des conditions de marché satisfaisantes, ni que ces acquisitions permettront le Maintien du rendement, ou qu'elles ne feront pas apparaître des risques inattendus rendant leur intégration plus délicate.

En particulier, les acquisitions faisant l'objet de promesses de vente et conclues en situation de baisse de marché, risqueraient d'être réalisées à un prix supérieur à la valeur de marché au moment de la réitération de la promesse. Tant que le marché continuera à baisser, la Société sera exposée à ce risque.

2.5.5 Risque de réalisation de moins-values en cas de cession dans un marché immobilier à la baisse

La Société pourrait, dans le cadre d'une gestion dynamique de son patrimoine immobilier, être amenée à céder certains de ses actifs dans le but notamment de dégager de nouvelles capacités de financement en vue de la réalisation d'autres projets.

La Société pourrait en cas de poursuite de la dégradation de la conjoncture économique, si de telles cessions devaient se révéler nécessaires, ne pas être en mesure de céder dans des conditions satisfaisantes une partie de ses actifs immobiliers.

2.5.6 Risque de liquidité

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

(En milliers d'euros)	30 juin 2009	Part à moins d'un an
Emprunts à taux variable	10 511	1 370
Emprunts taux fixe	4 809	544
Dette crédit-bail taux variable	24 048	1 486
Dette crédit-bail taux fixe	7 648	631
Concours bancaires	4 900	4 900
Intérêts courus	117	117
Dettes financières en capital	52 033	9 048
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 352	-3 352
Endettement financier net	48 681	5 696

La SNC Foncière de Lorraine et la SARL Orion ont procédé en juillet 2009 à des opérations de lease-back sur 15 ans sur l'essentiel de leurs immeubles pour des montants nets respectifs de 6,1 millions d'euros et 5,8 millions d'euros.

Les sommes dégagées ont permis le remboursement de différents prêts ou lignes de crédit pour un montant de 9,6 millions d'euros .

Le concours bancaire de 4,9 millions d'euros au 30 juin 2009 auprès de la BPLC a ainsi été complètement refinancé le 7 juillet 2009.

Le risque est donc considéré comme maîtrisé par la Société.

2.5.7 Risque de taux

La Société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêts de marché sur le montant des emprunts à taux variable. Le coût de l'endettement net peut augmenter ou diminuer à la suite de ces fluctuations. Une augmentation du taux de l'Euribor de 1% aurait ainsi un impact négatif de 346 milliers d'euros sur les charges financières du groupe.

2.5.8 Risque lié aux autorisations administratives

La loi sur les autorisations des surfaces commerciales est en cours de modification et ira vraisemblablement dans le sens d'une plus grande libéralisation. En tout état de cause, le patrimoine de la société ne sera pas affecté puisque tous les immeubles possèdent déjà les autorisations administratives nécessaires Mais il se peut que l'environnement concurrentiel se durcisse suite à ces nouvelles mesures.

2.5.9 Risque lié aux contrats conclus avec les sociétés Sépric Management et Pentagone Holding, membres du Groupe Sépric

Le Conseil d'Administration du 16 octobre 2008 a approuvé la conclusion d'un contrat de délégation de gestion locative et immobilière du patrimoine des sociétés du groupe avec la SAS Sépric Management et d'un contrat de gestion administrative, financière et comptable et d'asset management avec la SAS Pentagone Holding. Ces deux sociétés sont contrôlées par Mrs Vergely et Robbe.

Afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, il a été décidé que :

- La SA Foncière Sépric bénéficiera systématiquement d'un droit de premier refus sur toute la production immobilière de la SNC Sépric Réalisations à un prix proposé toujours inférieur ou égal à la valeur d'une expertise indépendante
- Les membres du Conseil d'Administration non liés au Groupe Sépric seront seuls décisionnaires pour toute décision concernant l'acquisition d'un bien produit par le Groupe Sépric.

❖ Risques liés à la qualité des prestations et la solidité financière des sociétés Sépric Management et Pentagone Holding

Une dégradation de la qualité des prestations dues par la SAS Sépric Management au titre du « Contrat de Gestion Immobilière et Locative » ainsi que des prestations dues par la SAS Pentagone Holding au titre du Contrat de Délégation de Gestion est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société.

En outre, toute difficulté financière susceptible d'affecter significativement les sociétés Sépric Management et Pentagone Holding, voire de conduire à une cessation de son activité, aurait des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la Société,

❖ Risque de la perte des contrats avec les sociétés Sépric Management et Pentagone Holding et à leurs remplacements.

La Société bénéficie d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise des Sociétés Sépric Management et Pentagone Holding via le Contrat de Gestion Immobilière et Locative ainsi que le Contrat de Délégation de Gestion aux termes desquels la SAS Sépric Management est notamment en charge de la gestion locative des actifs de la SA Foncière Sépric et la SAS Pentagone Holding de l'administration de la Société.

Aux termes des accords conclus, les Sociétés Sépric Management et Pentagone Holding peuvent, sous certaines conditions, mettre un terme au Contrat de Délégation de Gestion. Une telle résiliation pourrait, du fait de la connaissance historique privilégiée du patrimoine de la Société, de l'expertise et de la connaissance du secteur immobilier, entraîner pour la Société une période d'adaptation de son remplaçant à la spécificité des actifs commerciaux donnés en gestion. Un tel remplacement pourrait entraîner une diminution de l'efficacité du recouvrement des loyers et plus généralement de la qualité des prestations fournies ainsi que de la satisfaction des différents locataires de la Société pendant cette période de transition, ainsi que des surcoûts liés au changement de prestataire de services.

2.5.10 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société a décidé d'opter pour le régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (dit "régime SIIC"), avec effet au 1^{er} juillet 2009, afin de bénéficier, dans certaines conditions, d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Le passage en régime SIIC donnera lieu au versement d'un impôt au taux de 19% sur les plus-values latentes immobilières et payable en quatre tranches annuelles à partir du 15 décembre 2009.

En application de la réforme SIIC 4, les sociétés cotées entendant opter pour le régime SIIC doivent également ne pas être détenues, directement ou indirectement, par un ou plusieurs actionnaire(s) (autres que des sociétés elles-mêmes soumises au régime SIIC) agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de Commerce représentant 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la société souhaitant opter pour le régime SIIC ("le Seuil de 60%"). Cette condition s'apprécie de manière continue sur toute la durée d'application du régime SIIC, sous réserve d'un nombre limité d'exceptions temporaires liées à la réalisation de certaines opérations de restructuration.

Enfin, le capital de ces sociétés doit également être détenu au premier jour de l'exercice au cours duquel la société formule son option pour le régime SIIC à concurrence de 15 % au moins (apprécié en pourcentage du capital et des droits de vote) par des personnes détenant chacune, directement ou indirectement, moins de 2% du capital et moins de 2% des droits de vote.

La Société remplit, au 1^{er} juillet 2009 et à la date du présent rapport, l'ensemble des conditions d'application du régime SIIC Mais il se peut que ces conditions ne soient plus remplies dans le futur.

Le bénéfice du régime SIIC peut être perdu temporairement ou définitivement dans certaines situations et une telle perte est susceptible d'affecter les résultats de la Société.

En outre, le bénéfice du régime SIIC est subordonné à la distribution d'une part importante des profits réalisés (soit 85% des bénéfices de location d'immeubles ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail, 50% des plus-values de cession de certains actifs et 100% des dividendes perçus d'une filiale ayant opté). Le montant total de l'obligation de distribution est déterminé sur la base du résultat fiscal exonéré puis est plafonné au montant du bénéfice comptable (social et non consolidé), l'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable étant reporté jusqu'à l'épuisement sur les résultats ultérieurs.

Le respect de cette obligation de distribution pourrait constituer une contrainte susceptible de limiter les capacités d'autofinancement de la Société et la mise en œuvre d'une stratégie de développement de son patrimoine et, ainsi, avoir un effet défavorable à moyen terme sur les perspectives et les résultats de la Société.

2.5.11. Risques liés au départ de personnes clés

La conduite des activités de la Société et la réalisation de ses objectifs de développement reposent sur la fidélité de ses administrateurs et dirigeants et celle de certains cadres de la SAS Pentagone Holding et de la SAS Sépric Management.

Le départ d'une ou plusieurs de ces personnes pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de la Société à atteindre ses objectifs de rentabilité et de résultats ainsi qu'à poursuivre sa politique de développement. Toutefois, la Société estime que dans un tel cas, la Société serait en mesure d'assurer la réalisation des missions laissées vacantes par un tel départ, le cas échéant après une période d'adaptation, sans que cette vacance soit de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la continuité de l'exploitation de la Société.

2.5.12. Risques liés aux hypothèques et nantissements

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

Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux « Dailly » en garantie des emprunts à l'exception de ceux octroyés aux sociétés Monterey, Mougins Immobilier, Dauphiné, Tribeca, Les Bruyères et Chelsea. La société Foncière Sépric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales à l'exception des parts de Foncière de Lorraine. Les parts de cette dernière ont fait l'objet d'un nantissement.

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

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

L'ensemble des actifs détenus par la Société est assuré et bénéficie de polices adaptées aux caractéristiques propres de chaque actif.

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie sont conformes aux meilleures pratiques retenues dans son secteur d'activité.

Toutefois, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats de la Société. De plus, certains types de risques auxquels la Société est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance en raison d'un changement de la réglementation ou l'absence de polices d'assurances offrant une couverture adéquate.

2.5.14. Risques environnementaux et liés à la santé (amiante, légionelle, installations classées)

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

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

Enfin, les actifs de la Société peuvent être exposés à des risques d'inondation, d'effondrement, ou faire l'objet d'avis défavorables de commissions de sécurité. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'actif commercial concerné.

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'environnement, la Société s'attache au respect des normes et dispositions relatives à l'amiante.

Les mesures mises en œuvre par la Société pour s'assurer que les locataires satisfont et satisferont aux réglementations qui leurs sont applicables se décomposent comme suit :

- Lors de la première mise en exploitation : Toutes les obligations sont stipulées au locataire par le bail. La Société conduit un processus de due diligence complet portant notamment sur le respect des différentes réglementations par le locataire.
- En cours de vie de l'actif : Les attestations d'assurance des locataires sont exigées chaque année.

Une veille réglementaire est assurée par la société afin de s'informer de l'évolution des réglementations.

Des visites aléatoires des actifs sont régulièrement effectuées afin d'identifier le cas échéant des manquements éventuels aux réglementations.

Des actifs complexes ou des locataires identifiés comme pouvant présenter un risque au regard du non-respect éventuel des réglementations, donnent lieu à un suivi spécifique.

2-6-UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Aucun instrument financier n'est actuellement utilisé par la Société.

3

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Refinancement via lease-back de plusieurs crédits

Conformément aux perspectives annoncées lors de son introduction en bourse, la SA Foncière Sépric, via ses filiales SNC Foncière de Lorraine et SARL Orion Investissement, a procédé en juillet 2009 à des opérations de lease-back sur 15 ans sur l'essentiel de leurs immeubles pour des montants respectifs nets de 6,1 millions d'euros et 5,8 millions d'euros.

Les sommes dégagées ont permis le remboursement de différents prêts ou lignes de crédit.

Le concours bancaire de 4,9 millions d'euros au 30 juin 2009 auprès de la BPLC a ainsi été complètement refinancé le 7 juillet 2009.

Passage en régime SIIC

La SA Foncière Sépric a décidé d'opter pour le régime SIIC à compter du second semestre 2009 pour l'ensemble de ses filiales à l'exception des SCI Belmont, Les Bruyeres et de la SARL Mougin Immobilier.

4

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La période que nous avons vécue à partir du 1^{er} janvier 2008 jusqu'à aujourd'hui a été caractérisée par une très grande instabilité financière, entraînant une évolution très importante des perspectives d'investissement et de la valeur des biens.

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

La Société opte pour le régime SIIC à partir du second semestre 2009.

La Société ambitionne de continuer à se développer de manière régulière et sélective par voie d'acquisition sur son marché de « retail parks » en s'appuyant notamment sur la capacité de production du Groupe Sépric.

La Société poursuivra la formalisation de son contrôle interne.

5 FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

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

5-1- PRISE DE PARTICIPATIONS – PRISES DE CONTROLE

Au cours de l'exercice écoulé, nous vous indiquons que la Société n'a pris aucune participation dans aucune société.

5-2- SOCIETES CONTROLEES

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

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans notre Société.

6 AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice s'élevant à 2.872.052,39 euros de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur..... 0 €
- Résultat de l'exercice2.872.052 €

Après avoir constaté d'autre part que :

- Le compte « réserve légale » ressort à30.500 €

De doter le compte « Réserve légale » de la somme de 143.603 €, qui s'élèvera désormais à la somme de 174.103 €.

Et d'autre part, d'effectuer une distribution de dividende à concurrence 938.702,05 €, le solde soit la somme de 1.789.746,95 € étant porté au compte « Report à nouveau ».

Le montant de la distribution proposée au titre de l'exercice clos 30 juin 2009 s'élèverait donc à 0.13 € par action.

Nous vous rappelons que, conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les dividendes, à l'exclusion de ceux visés à l'article 163 quinquies C du Code Général des Impôts, distribués à des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, sont éligibles à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts, sauf option pour le prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 18 % en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du Code Général des Impôts.

Cette somme serait mise en paiement dans un délai maximum de 45 jours maximum à compter de votre décision de la distribuer.

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

6-1-RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

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

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Générale des Impôts.	-	0,64 € ⁽¹⁾	0.25 € ⁽²⁾
Dividende brut	-	0,64 € ⁽¹⁾	0,25 € ⁽²⁾
Montant global	-	1.013.324,16 €	1.805.196,25 €

(1) Sur la base de 1.583.319 actions

(2) Sur la base de 7.220.785 actions

6-2- DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

7 INFORMATION CONCERNANT LE CAPITAL

A la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à la somme de 43.324.710 €. Il est divisé en 7.220.785 actions de 6 € de nominal, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

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

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

Au 1^{er} juillet 2009, il existait 81 actionnaires au porteur identifiés par la dernière enquête Euroclear et 45 actionnaires nominatifs.

7-1- MODIFICATION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, il n'y a pas eu de modification du capital.

7-2- IDENTITE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Sur la base des franchissements de seuil et des informations portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert au 30 juin 2009 plus de 2%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50%, 2/3, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Actionnaires	%
Monsieur Philippe Vergely *	15,98%
SAS Pentagone Holding *	13,96%
Madame Marie-Noëlle Vergely	8,40%
Sous total famille Vergely	38,35%
Monsieur Bernard Robbe *	16,69%
SARL Bmr Holding	4,32%
Madame Marianne Robbe	2,33%
Sous total famille Robbe	23,34%
Monsieur Philippe Graff *	5,73%
SCI Sausalito	1,62%
Sous total famille Graff	7,35%
Monsieur Jean-Pierre Molin *	2,54%
Mr Jean-Pierre Molin et Mr Grégory Molin	0,56%
Mr Jean-Pierre Molin et Mme Pénélope Giraud	0,56%
Mr Jean-Pierre Molin et Mme Aurélie Berry	0,56%
Sous total famille Molin	4,22%
Monsieur Philippe Boccara	3,56%
Monsieur Francis Ferrand *	2,95%
Monsieur Gabriel Simon *	2,49%
SAS Financière Teychené	2,31%
Monsieur Gilbert Rougier *	0,38%
Madame Marie-Madeleine Rougier	0,32%
Monsieur Laurent Detrie *	0,04 %
SARL Borrego	0,08 %
Public	14,61%
	100%

* Administrateurs ou Mandataires Sociaux de la société.

A ce jour, une action représente un droit de vote aux Assemblées, le droit de vote double au bout de deux ans de détention ne sera applicable qu'à compter du 23/12/2010.

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

7-3- SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

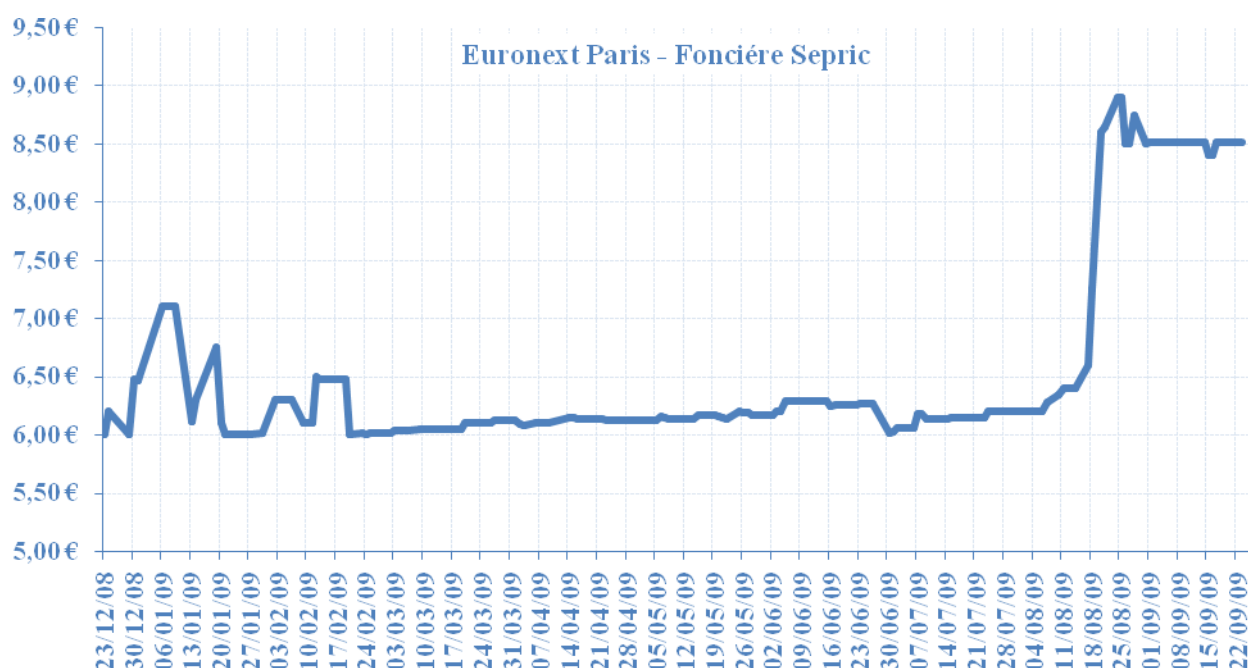
La société n'est pas concernée n'ayant aucun salarié.

7-4- EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

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

La capitalisation boursière, sur la base du cours de l'action de la SA Foncière Sépric au 23/09/2009, soit 8,52 euros, ressort à 61.521.088,20 millions d'euros.

Du 1^{er} janvier 2009 au 23/09/2009, le cours de l'action de la SA Foncière Sépric a évolué selon :



7-5- PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS - CONTRAT DE LIQUIDITE

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

Pour la mise en œuvre de ce contrat 50 milliers d'euros ont été affectés au compte liquidité.

L'utilisation de ce contrat de liquidité est plus amplement détaillée dans l'annexe 5 des présentes.

7-6- ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

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

- la structure du capital et des titres pouvant donner accès au capital est présentée au point 7-2. ci-dessus,
- il n'existe aucune stipulation statutaire restreignant l'exercice des droits de vote ou les transferts d'actions,
- il n'existe pas à ce jour de titres comportant des droits de contrôle spéciaux, à l'exception de droits de vote double pour les actions détenues depuis plus de 2 ans à compter de son introduction en bourse;

- à la connaissance de la société, il n'existe pas d'accord entre actionnaires pouvant entraîner la restriction au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote,
- les informations concernant le gouvernement d'entreprise sont présentées au chapitre 7 ci-après,
- il n'existe aucun accord conclu par la société prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration, s'ils démissionnent ou si leurs fonctions prennent fin en raison d'une offre publique.

7-7- OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS

Lors du Conseil d'Administration du 7 avril 2009, il a été décidé de l'attribution d'options de souscription d'action, cette décision est plus amplement détaillée dans l'annexe 6 des présentes.

8

INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la société	mandats et/ou fonctions dans une autre société
Philippe Vergely	21/12/1994	AGO statuant sur les comptes 2012	Administrateur et Président Directeur Général	Cf. liste en annexe n°2
Jean-Pierre Molin	21/12/1994		Administrateur	Cf. liste en annexe n°2
Gilbert Rougier	01/07/2008		Administrateur	Cf. liste en annexe n°2
SAS Pentagon Holding Rep par Marie-Noëlle Vergely	12/06/1998		Administrateur	Cf. liste en annexe n°2
Bernard Robbe	25/06/2008		Vice Président et Administrateur	Cf. liste en annexe n°2
Gabriel Simon	25/06/2008		Administrateur	Cf. liste en annexe n°2
Philippe Graff	25/06/2008		Administrateur	Cf. liste en annexe n°2
Francis Ferrand	25/06/2008		Administrateur	Cf. liste en annexe n°2
Francis Ferrand	16/10/2008	AGO statuant sur les comptes 2011	Directeur Général Délégué	Cf. liste en annexe n°2
Laurent Detrie	16/10/2008		Directeur Général Délégué	Cf. liste en annexe n°2

Nous vous invitons à consulter en annexe du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre société au cours de l'exercice 2009.

8-1- SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

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

8-2- REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au titre de l'exercice 2009, la société n'a versé aucune rémunération aux Mandataires Sociaux autres que l'attribution d'options de souscription d'achat présentée en annexe 6 des présentes.

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé au cours de l'exercice 2009 aux Mandataires Sociaux.

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

8-3- OPERATIONS REALISEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX, LES PERSONNES ASSIMILEES, ET LES PERSONNES QUI LEURS SONT ETROITEMENT LIEES.

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

Personnes liées à	Déclarant	Date des opérations	Nature des opérations	Prix unitaire	Montant des opérations
P.Vergely B.Robbe F.Ferrand	SNC Sépric Réalisations	13/01/2009	Cession	6,50 €	1.625 €
P.Vergely B.Robbe F.Ferrand	SNC Sépric Réalisations	19/01/2009	Cession	6 €	114.000 €
B.Robbe	SARL Bmr Holding	30/06/2009	Cession	6 €	60.000 €

9 CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

9-1- SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous vous proposons de nommer le cabinet Ficomex, 41 Boulevard des Capucines, à Paris (75002), Commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de Monsieur Jean-Marc Tibaldi, Commissaire aux comptes titulaire pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 30/06/2015.

Le mandat de Monsieur Marc Beauvais, Commissaires aux Comptes suppléant arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de six exercices, soit pour une durée venant à expiration à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30/06/2015.

10 CONVENTIONS REGLEMENTEES ET CONVENTIONS COURANTES

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

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

11 ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

12 INFORMATION SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCE SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITE.

Ces informations sont présentées au paragraphe 2.5.14. sur les risques environnementaux.

13 POUVOIR

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

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

Le Conseil d'Administration

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

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

SOCIETES	% AU 30/06/2009	% AU 31/12/2008	% AU 31/12/2007	OBSERVATIONS
SARL Mougin Immobilier	100 %	-	-	Suite TUP ⁽¹⁾ SCI Diego
SARL Orion Investissement	100 %	100 %	-	
SARL Tampa	N/A	100%	-	TUP ⁽¹⁾
SC Belmont	1 %	1 %	-	détenue à 99% par la SC Romar
SC Cymob 5	69,96%	69,96%	-	Hors périmètre
SC Les Bruyeres	100 %	0,10 %	-	Suite TUP ⁽¹⁾ SARL Tampa
SC Nappa	N/A	100 %	-	TUP ⁽¹⁾
SC Romar	100 %	1 %	-	Suite TUP ⁽¹⁾ SC Nappa
SCI Chelsea	N/A	100 %	-	Fusion simplifiée ⁽²⁾
SCI Chemin Long 7	40 %	40 %	-	Non contrôlée
SCI Diego	N/A	100 %	-	TUP ⁽¹⁾
SCI Echirolles-D	N/A	100 %	-	TUP ⁽¹⁾
SCI Foncière Baterses	N/A	100 %	-	TUP ⁽¹⁾
SCI Foncière Baterses II	N/A	100 %	-	TUP ⁽¹⁾
SCI Foncière De Lorraine	100 %	100 %	-	
SCI Foncière Saint Cyr	N/A	100 %	-	TUP ⁽¹⁾
SCI La Buissiere	50 %	50 %	-	Non contrôlée
SCI La Mer	20 %	20 %	-	Non contrôlée
SCI Les Romains	-	-	-	Détenue à 71% par la SC Cymob 5 hors périmètre
SCI Mash	100 %	100 %	-	
SCI Matisse	N/A	100 %	-	Fusion simplifiée ⁽²⁾
SCI Montbéliard-5	N/A	100 %	-	TUP ⁽¹⁾
SCI Monterey	N/A	100 %	-	Fusion simplifiée ⁽²⁾
SCI Naples	N/A	100 %	-	Fusion simplifiée ⁽²⁾
SCI Soho	N/A	100 %	-	Fusion simplifiée ⁽²⁾
SCI Tribeca	N/A	100 %	-	Fusion simplifiée ⁽²⁾
SNC Dauphiné	100 %	100 %	100%	
SNC Limoges Le Vigen	98 %	98 %	50%	

(1) Transmission universelle de patrimoine date d'effet au 11/06/2009

(2) Fusion simplifiée décidée par AGM du 11/06/2009 date d'effet 01/01/2009



Annexe 2 : Liste des mandats ou fonctions exercés pour chacun des Mandataires Sociaux - Art L 225-102-1

Monsieur Philippe Vergely Président Directeur Général

Président des sociétés : SAS Pentagone Holding* - SAS Sépric France*

Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés : SAS Sépric Management*

Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés : SA Sépric International* - SA Foncière Sépric

Gérant pour les sociétés : SARL Rerim* - SCI Du Pin* - SARL Orion Investissement - SARL Mougin Immobilier - SARL Tampa

Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés : SNC Beynost 2* - SCI Chemin Long 7* - SCI Du Hêtre* - SCI Les Rochettes* - SNC Du Chemin Long* - SNC Mercure* - SNC Sépric Réalisations* - SNC Shopping Etrembières* - SCI Des Tilleuls* - SNC Beynost Développement - SCI Echirrolles-D - SCI Mash - SNC Sépric Promotion* - SCI Foncière De Lorraine - SNC Dauphiné- SCI Montbéliard-5* - SCI Foncière Baterses - SCI Foncière Baterses II.

Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés : SCI Les Tourrades* - SCI Les Tourrades Sud* - SCI Valentin* - SNC Les Couleures* - SNC Promopart* - SNC Rerim Et Cie II* - SNC Limoges Le Vigen.

Monsieur Bernard Robbe Administrateur & Vice président

Président Directeur Général pour les sociétés SA Sépric International*.

Président de la SAS Sépric Conseil*.

Directeur Général pour la société : SAS Sépric France*.

Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés : SNC Sépric Réalisations*

Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés : SNC Limoges Le Vigen.

Gérant des sociétés : SCI du Hêtre* - SARL BMR Holding* - SARL Aquilor 1*.

Monsieur Jean-Pierre Molin Administrateur

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

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

Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés : SAS PENTAGONE HOLDING*.

Monsieur Francis Ferrand Administrateur et Directeur général délégué

Gérant des sociétés : SARL FMP* – SCI Investisseurs 4* - SARL Imco*

Administrateur de la société : SA Sépric International*.

Monsieur Philippe Graff Administrateur

Gérant des sociétés : SCI Byron VIII* - SCI Fay* - SCI Charlotte* - SCI Shamroc* - SCI Sausalito* - SCI Saratoga* - SCI Muncie* - SCI Eylau* - SARL Artesia*.

Président Directeur Général pour les sociétés : SA Detemple* - SA Seme*.

Président pour les sociétés : SAS Venice*.

Administrateur : Monsieur Gabriel Simon

Président pour les sociétés : SAS Andrezieux Distribution* - Holdis SAS* - Bedis SAS* - Gps Holding SAS* - Beynost Brico SAS*.

Représentant permanent d'une personne morale gérante pour les sociétés : Beynost Développement SNC*.

Gérant des sociétés : Migaldine EURL* - In And Out EURL* - Sport Et Loisir EURL* - Chemin Du Milieu SCI* - Fuel Dis EURL* - Culturel EURL*.

Administrateur : Monsieur Gilbert Rougier

Néant.

Monsieur Laurent Detrie Directeur général délégué

Gérant des sociétés : SARL Borrego*

** Mandats hors Groupe Foncière Sépric*



Annexe 3 : Listes des conventions conclues à des conditions courantes au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009

Sans objet.



Annexe 4 : Liste des délégations de compétence au Conseil d'Administration et de leurs utilisations

Chers Actionnaires,

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

Exercice 2009	Date de l'Assemblée	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé
Pour le rachat et la vente par la société de ses propres actions	11/06/2009 5 ^{ème} résolution	10/12/2010	10% du capital avec maximum de 30.000.000 €
Autorisation de réduction du capital par annulation d'actions propres détenues par la société.	11/06/2009 6 ^{ème} résolution	10/08/2011	10% du capital
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions Ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription	11/06/2009 7 ^{ème} résolution	10/08/2011	30.000.000 €
Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre d'actions Ordinaires ou autres valeurs mobilières émises à l'occasion d'émissions réalisées en vertu de la délégation de compétence objet de la précédente résolution dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce	11/06/2009 8 ^{ème} résolution	10/08/2011	15% du montant de l'émission initiale en cas de demande excédentaires.

Conformément à la délégation donnée par l'Assemblée Générale du 11 juin 2009 dans sa résolution qui venait en renouvellement d'une délégation donnée lors de l'Assemblée Générale du 17 juillet 2008, le Conseil d'Administration a approuvé la mise en place d'un contrat de liquidité avec Invest Securities. Le montant de liquidité confié à Invest sur l'exercice est de 50 000 euros. La SA Foncière Sépric détient au 30 juin 2009, au titre du contrat de liquidité, 1.060 actions propres, soit 0,0146 % du capital.

Par ailleurs, usant de la délégation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 juillet 2008, le Conseil d'Administration a procédé le 7 avril 2009 à l'émission de 176 650 options de souscription d'action à un prix d'exercice de 6,08 euros (moyenne des 20 cours de bourse précédant l'attribution) représentant une fois exercées un nombre d'actions équivalent à 2,45% du capital actuel et une augmentation des capitaux propres de 1 074 032 euros.

Aucune autre délégation liée au capital de la société n'a été utilisée par le Conseil d'Administration sur l'exercice clos au 30 juin 2009.



Annexe 5 : Programme de rachat d'actions

Chers Actionnaires,

Conformément aux autorisations des Assemblées Générales Mixtes Ordinaires et Extraordinaires du 17 juillet 2008 et 11 juin 2009, le présent descriptif de programme de rachat d'action a été établi en application des dispositions des articles 241-1 à 241-6 du règlement général de L'AMF.

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

A la date du 30 juin 2009, la SA Foncière Sépric détient, au titre du contrat de liquidité, 1.060 actions propres, soit 0,0146 % du capital.

2 – Objectifs du programme de rachat d'actions

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

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

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

La SA Foncière Sépric a la faculté d'acquérir un nombre maximum d'actions représentant 10 % du capital social, soit à la date du présent document 722.078 actions de 6 € de valeur nominale.

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

4 – Durée du programme

Conformément à la cinquième résolution votée par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 11 juin 2009, l'autorisation d'opérer sur les titres de la Société est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois conformément à la législation en vigueur.

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

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

- Achat de 2.266 actions pour un montant global de 13.860 euros et un cours moyen de 6,12 euros.
- Cession de 1.026 actions pour un montant global de 7.556 euros et un cours moyen de 6,26 euros.

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

- 1.060 actions
- 43.671 euros.

Le cours de clôture de l'action au 30 juin 2009 était de 6,02 euros.



Annexe 6 : Rapport Spécial du Conseil d'Administration sur les options de souscription ou d'achat d'actions

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

Chers Actionnaires,

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

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

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

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

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

Aucune autre option n'avait été attribuée par la Société à d'autres Mandataires Sociaux de la Société dans le passé et au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009.

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

Nous vous informons qu'aucune option n'a été attribuée à des Mandataires Sociaux de la Société par l'une de ses filiales au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009.

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

Aucune option n'a été levée par des Mandataires Sociaux au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009.

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

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

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, la Société n'a donc attribué aucune option de souscription d'actions aux salariés de la Société non Mandataires Sociaux.

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

Non applicable cf. point n°4.

Le Conseil d'Administration

Chapitre 3 – Comptes consolidés de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2009

I - BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2009

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30 juin 09	31 déc. 08
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles		4	
Immobilisations corporelles			
Immobilisations en-cours			
Immeubles de placement	9	119 450	121 080
Actifs disponibles à la vente	10	600	680
Actifs d'impôts différés	19		
Autres actifs non courants			
Total actifs non courants		120 054	121 760
Actifs courants :			
Créances clients	11	293	161
Autres actifs courants	12	1 181	913
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	13	115	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	3 352	6 753
Total actifs courants		4 941	7 942
Actifs destinés à être cédés	15	8	8
TOTAL ACTIF		125 003	129 710

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30 juin 09	31 déc. 08
Capitaux propres :			
Capital		43 325	43 325
Primes		898	2 259
Réserves		9 303	16 301
Résultat		-4 949	-6 502
Total des capitaux propres part du Groupe		48 577	55 383
Intérêts minoritaires		27	29
Total des capitaux propres consolidés	16	48 604	55 412
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	17	42 985	35 116
Dépôts de garantie	18	960	828
Provisions			
Impôts différés	19	20 394	25 414
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente			
Total des passifs non courants		64 339	61 358
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	17	9 049	10 553
Dettes sur immobilisations			13
Autres passifs courants	20	3 011	2 374
Total des passifs courants		12 060	12 940
TOTAL PASSIF		125 003	129 710

II - ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 30 JUIN 2009

En milliers d'euros	Notes	30 juin 09 6 mois	Pro forma 30 juin 08 6 mois	31 déc. 08 12 mois
Revenus locatifs		4 760	4 191	4 966
Produits et charges locatives				
Autres produits et charges sur immeubles				
Revenus nets des immeubles	21	4 760	4 191	4 966
Autres produits de l'activité				
Achats consommés				
Charges de personnel				
Charges externes		-1 064	-434	-510
Impôts et taxes		-6	-39	-76
Dotation aux amortissements et provisions		-8		
Autres produits et charges courantes		0	220	169
Résultat opérationnel courant		3 682	3 938	4 549
Charges de nature non courantes	26			-757
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-13 011	-7 250	-14 508
Résultat opérationnel		-9 329	-3 312	-10 716
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		51	66	162
Coût de l'endettement financier brut		-1 127	-1 391	-1 785
Coût de l'endettement financier net	22	-1 076	-1 325	-1 623
Autres produits et charges financiers		0	51	0
Charge ou produit d'impôt	23	5 454	1 664	5 791
Résultat net des activités abandonnées	25	0	77	50
Résultat net		-4 951	-2 845	-6 500
Part du groupe		-4 949	-2 854	-6 502
Intérêts minoritaires		-2	9	2
Résultat par action en euros	27	-0,69	-0,45	-1,67
Résultat dilué par action en euros	27	-0,69	-0,45	-1,67

III – ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 30 JUIN 2009

En milliers d'euros	Notes	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Résultat de la période		-4 952	-2 845	-6 500
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-53	0	-73
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-53	0	-73
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-5 005	-2 845	-6 573
- Dont part du Groupe		-5 003	-2 854	-6 576
- Dont part des intérêts minoritaires		-2	9	2

IV - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2009

En milliers d'euros	Notes	30 juin 09 6 mois	31 déc. 08 12 mois	Pro forma 30 juin 08 6 mois
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-4 952	-6 500	-2 844
Dotations nettes aux amortissements et provisions		8		-69
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		13 011	14 508	7 250
Charges calculées		7		
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues			-50	-77
Coût de l'endettement financier net		1 076	1 624	1 325
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-5 454	-5 791	-1 664
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		3 696	3 791	3 921
Impôts courants (B)		461	-312	-280
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		-1 462	-1 652	-989
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		2 695	1 827	2 652
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-50	-18	
Cessions d'immobilisations				
Acquisition d'immobilisations financières				12
Diminution des immobilisations financières				
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise				
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-13	13	
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-35		
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-98	-5	12
Augmentation et réduction de capital			5 034	-231
Achat et revente d'actions propres		-6		
Subvention d'investissement reçue				
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)			-1 013	
Encaissements liés aux emprunts			2 480	
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-3 364	-2 579	-1 911
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-1 164	-1 554	-1 276
Autres flux liés aux opérations de financement				
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		-4 534	2 368	-3 418
Flux nets de trésorerie des activités cédées		0	1 164	541
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie		0	-4 710	0
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-1 937	644	-213
Trésorerie ouverture		354	-290	-5 486
Trésorerie clôture	28	-1 583	354	-5 697

V – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Gains et pertes compta- bilisés en capitaux propres	Résultat	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 31 décembre 2007	305	8 104	0	3 601	12 010	705	12 715
Dividende				-1 013	-1 013		-1 013
Affectation résultat non distribué		2 587		-2 587			0
Incorporation réserves au capital	49 083	-49 083					0
Réduction de capital	-12 667	12 667					0
Augmentation capital par apport de titres	1 278	44 678			45 956	-677	45 280
Augmentation de capital en numéraire	5 325				5 325		5 325
Frais d'augmentation de capital		-291			-291		-291
Résultat consolidé 31 décembre 2008				-6 502	-6 502	2	-6 500
Variation juste valeur SCI la mer			-73		-73		-73
Divers		-29			-29	-1	-30
Capitaux propres 31 décembre 2008	43 325	18 634	-73	-6 502	55 383	29	55 412
Dividendes		-1 805			-1 805		-1 805
Affectation résultat non distribué		-6 502		6 502			0
Résultat consolidé 30 juin 2009				-4 949	-4 949	-2	-4 952
Options de souscription d'actions		7			7		7
Variation juste valeur SCI la mer			-52		-52		-52
Actions propres		-6			-6		-6
Capitaux propres 30 juin 2009	43 325	10 327	-126	-4 949	48 577	27	48 604

V - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009

PERIODE DU 1er JANVIER AU 30 JUIN 2009

1.	INFORMATIONS GENERALES.....	43
2.	FAITS CARACTERISTIQUES.....	43
3.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	43
4.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA.....	44
5.	PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION.....	45
6.	RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	45
7.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	45
7.1.	METHODES DE CONSOLIDATION.....	45
7.2.	PERIODE DE CONSOLIDATION.....	45
7.3.	OPERATIONS RECIPROQUES.....	45
7.4.	IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40).....	45
7.5.	REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES.....	46
7.6.	CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	46
7.7.	DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS.....	46
7.8.	CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS.....	46
7.9.	ACTIFS FINANCIERS.....	47
7.10.	CAPITAUX PROPRES.....	47
7.10.1.	Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'Administration.....	47
7.11.	DETTES FINANCIERES.....	48
7.12.	RISQUES FINANCIERS ; INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES.....	48
7.13.	DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS.....	48
7.14.	PROVISIONS.....	48
7.15.	FOURNISSEURS.....	49
7.16.	IMPOTS.....	49
7.16.1.	Impôts différés.....	49
7.16.2.	Régime SIIC.....	49
7.17.	REVENUS LOCATIFS.....	49
7.18.	PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	49
7.19.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....	50
7.20.	RESULTAT PAR ACTION.....	50
7.21.	PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS.....	50
7.22.	ACTIVITES CEDEES OU EN COURS DE CESSIION.....	50
7.23.	SECTEURS OPERATIONNELS.....	50
7.24.	GESTION DES RISQUES.....	50
7.24.1.	Risque de marché.....	50
7.24.2.	Risque de contrepartie.....	51
7.24.3.	Risque de liquidité.....	51
7.24.4.	Risque de taux.....	51
7.24.5.	Risque lié aux autorisations administratives.....	51
8.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	51
9.	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	52
10.	ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	53
11.	CREANCES CLIENTS.....	53
12.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	53
13.	ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT.....	53
14.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	54
15.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES.....	54
16.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	54
16.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL.....	54
16.2.	DIVIDENDE VERSE.....	54
16.3.	TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	54
16.4.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	54
17.	DETTES FINANCIERES.....	55
17.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES.....	55
17.2.	ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES.....	55
17.3.	ECHEANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT.....	56
17.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	56
18.	DEPOTS DE GARANTIE.....	56
19.	DETTE D'IMPOT.....	56
20.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	56
21.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	57
22.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	57
23.	IMPOT SUR LES BENEFICES.....	57
24.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT.....	57
25.	RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES OU CEDEES.....	58
26.	CHARGES DE NATURE EXCEPTIONNELLE.....	58
27.	RESULTAT PAR ACTION.....	58
28.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	58
29.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	59
30.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	59
31.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	59
32.	HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	60

1. INFORMATIONS GENERALES

La Société Foncière Sépric est une société dont l'activité est centrée sur la détention d'actifs immobiliers à vocation commerciale en vue de leur location.

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

2. FAITS CARACTERISTIQUES

L'Assemblée Générale du 11 juin 2009 a fixé la date de clôture annuelle au 30 juin. En conséquence, les comptes de cet exercice portent sur une période de 6 mois close le 30 juin 2009.

Au cours de l'exercice 14 filiales ont été absorbées par Foncière Sépric. Cette opération n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés.

La société Foncière Sépric a acquis un nouveau bien immobilier à Bourg en Bresse pour un prix de 11,3 millions d'euros.

3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe Foncière Sépric au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier au 30 juin 2009. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 5 octobre 2009.

Le groupe Foncière Sépric applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne Mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC Mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2009 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les nouvelles normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009 sont les suivantes :

- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IAS 40 – Amélioration des IFRS : Immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement.
- IAS 23 révisée – Coûts d'emprunt (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 2 modifié – Paiement fondé sur des actions (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)

Ces nouvelles normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les comptes clos au 30 juin 2009.

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

4. CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA

La société Foncière Sépric a été utilisée en 2008 par les associés de plusieurs entités juridiques pour regrouper sous un holding de tête un ensemble d'actifs immobiliers à vocation commerciale détenus par des personnes morales indépendantes.

Aussi, par délibérations de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 25 juin 2008, 24 apporteurs ont apporté les parts sociales et actions de 33 sociétés pour un montant total de 52.400 milliers d'euros.

Dans ce contexte la société présente un compte de résultat consolidé pro forma sur une période de 6 mois close le 30 juin 2008 afin d'illustrer l'hypothèse de l'existence du groupe dans sa nouvelle structure depuis le 1^{er} janvier 2008.

De par leur nature même, les informations financières pro forma décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération d'apport était survenue à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Les informations financières consolidées pro forma portent sur la période de 6 mois arrêtée au 30 juin 2008.

La société a établi des comptes consolidés pro forma en utilisant le référentiel des normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2008.

L'activité et les éléments de patrimoine de l'ensemble des entités du nouveau groupe ont été consolidés en simulant l'existence d'un contrôle préexistant au 1^{er} janvier 2008.

Les données individuelles de base utilisées pour l'élaboration des comptes consolidés pro forma sont les suivantes :

- situations semestrielles 2008 de l'ensemble des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation pro forma.

Les capitaux propres et le résultat par action présentés tiennent compte de l'incidence des apports, du nombre d'actions de la Société Foncière Sépric après apports, de l'incorporation d'une partie de la prime de fusion au capital social, et de l'augmentation de capital liée à l'introduction en bourse telles qu'approuvées lors des Assemblées Générales Extraordinaires des actionnaires des 25 juin, 17 juillet et 5 novembre 2008.

Les activités de promotion dont il n'est pas prévu qu'elles soient poursuivies et le résultat de cession ou d'évaluation des actifs cédés ou en cours de cession sont présentés sur une seule ligne du compte de résultat et de façon distincte dans le tableau des flux de trésorerie.

Aucun autre élément prospectif n'a été pris en compte, notamment en ce qui concerne l'option envisagée pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC).

La représentation recherchée dans les comptes pro forma correspond à ce qu'auraient été les comptes consolidés si dès l'ouverture de l'exercice 2008 le Groupe Sépric avait eu à en établir avec un périmètre identique à celui obtenu après les apports. Les opérations d'apport ont donc été comptabilisées rétrospectivement à l'ouverture de la première période comptable présentée. Sauf option pour leur comptabilisation en juste valeur, comme celle retenue pour les immeubles de placement et certains actifs financiers, les actifs et les passifs sont comptabilisés à leur valeur comptable historique pour le groupe.

5. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

6. RECOURS A DES ESTIMATIONS

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

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

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

7. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

7.1. METHODES DE CONSOLIDATION

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

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 8 « Périmètre de consolidation ».

7.2. PERIODE DE CONSOLIDATION

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

7.3. OPERATIONS RECIPROQUES

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

7.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

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

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

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

Pour l'établissement des comptes les « immeubles de placement » sont valorisés sur la base des valeurs déterminées par un expert indépendant et reconnu.

Les expertises ont été effectuées selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le Red Book) en mai 2003.

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :
Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

7.5. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Les opérations d'apport à la société Foncière Sépric choisie comme société pivot constituent un regroupement d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun et sont donc exclues du champ d'application de la norme IFRS 3. Selon le § 8 de la norme IAS 8, *« en l'absence d'une norme ou d'une interprétation spécifiquement applicable à une transaction, un autre événement ou condition, la direction devra faire usage de jugement pour développer et appliquer une méthode comptable permettant d'obtenir des informations pertinentes et fiables pour les utilisateurs ayant des décisions économiques à prendre »*.

Les sociétés consolidées n'ont pas d'autre activité que l'exploitation de leurs immeubles de placement pour l'achat desquels elles ont eu recours à l'endettement ; le regroupement d'entreprise constitue par suite un groupement d'actifs et de passifs sans activité commerciale et en conséquence, aucun écart d'acquisition n'a été constaté.

Sauf option pour leur comptabilisation en juste valeur, comme celle retenue pour les immeubles de placement et certains actifs financiers, les actifs et les passifs sont comptabilisés à leur valeur comptable historique pour le groupe.

7.6. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passif courant et non courant.

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 7.4). Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

7.7. DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

7.8. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis au coût amorti.

Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction.

7.9. ACTIFS FINANCIERS

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont inscrits au bilan à leur valeur augmentée des coûts de transaction. A la date d'acquisition, le Groupe détermine, en fonction de la finalité de l'acquisition, la classification de l'actif financier dans l'une des catégories comptables prévues par la norme IAS 39. Cette classification détermine la méthode d'évaluation de l'actif financier aux clôtures ultérieures : coût amorti ou juste valeur.

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés engendrant des paiements fixes ou déterminables, non cotés sur un marché réglementé. Ces actifs sont évalués selon la méthode du coût amorti au taux d'intérêt effectif. Cette catégorie inclut les créances clients, les créances rattachées à des participations non consolidées, les dépôts de garantie, les avances financières, les cautionnements et autres prêts et créances.

Les prêts et les créances sont comptabilisés sous déduction des dépréciations pour pertes de valeur en cas de risque de non recouvrement. Les gains et pertes nets sur les prêts et créances correspondent aux produits d'intérêt et aux pertes de valeur.

Les actifs disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées directement en capitaux propres. Cette catégorie inclut principalement les titres de participation non consolidés. Les gains ou pertes nets des actifs disponibles à la vente correspondent aux dividendes, pertes de valeur et plus ou moins values de cession.

Les actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat comprennent d'une part les actifs financiers détenus à des fins de transaction, que le Groupe a, dès l'origine, l'intention de revendre à court terme et, d'autre part, les actifs désignés à la juste valeur sur option. Cette option est offerte au groupe du fait de la gestion en juste valeur des titres concernés. Les variations de valeur sont comptabilisées au compte de résultat. Les actifs financiers en juste valeur en contrepartie du résultat incluent notamment les équivalents de trésorerie, les placements non qualifiés d'équivalents de trésorerie. Le résultat net sur les actifs évalués à la juste valeur par le résultat correspond aux produits d'intérêt, variations de juste valeur et plus ou moins values de cession.

La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires. Les équivalents de trésorerie sont des placements très liquides, qui ne représentent pas de risque significatif de perte de valeur. Les équivalents de trésorerie ont été désignés sur option dans la catégorie des actifs évalués à la juste valeur par le résultat.

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

7.10. CAPITAUX PROPRES

7.10.1. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale des actionnaires du 11 juin 2009 a délégué au Conseil d'Administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

Le 7 avril 2009, la Société a émis 176.650 options de souscription d'actions au profit des deux Directeurs Généraux Délégués.

Chaque option de souscription donne droit de souscrire une action au prix d'exercice de 6,08 € par action. Elles ne pourront être exercées qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter du jour du Conseil et pendant la période comprise entre le 7 avril 2011 et le 6 avril 2014 par tranche de 10.000 options dès lors que les bénéficiaires seront toujours en fonction.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces options déterminée selon le modèle de Black & Scholes est représentative d'une charge enregistrée linéairement sur la durée de 2 ans nécessaire pour que l'attribution devienne définitive.

7.11. DETTES FINANCIERES

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les emprunts ont été considérés comme souscrits au taux du marché compte tenu notamment de leurs caractéristiques et des garanties accordées, en conséquence aucun retraitement n'a été pratiqué.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

Toutefois, les coûts d'emprunt qui sont rattachables à l'acquisition ou à la production d'un bien immobilier sont incorporés comme composante du coût de l'actif lorsqu'il est probable qu'ils généreront des avantages économiques futurs pour l'entreprise et que les coûts peuvent être évalués de façon fiable. L'incorporation des coûts d'emprunt affecte uniquement les constructions en cours de production en raison de l'évaluation en juste valeur des constructions achevées.

7.12. RISQUES FINANCIERS ; INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

Les risques financiers supportés par le Groupe résultent principalement de son endettement financier à taux variable. Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

7.13. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

7.14. PROVISIONS

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

7.15. FOURNISSEURS

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

7.16. IMPOTS

7.16.1. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. La Société a calculé les impôts différés au taux de 33,33 %. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale.

7.16.2. Régime SIIC

Sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, la société et certaines de ses filiales relevant de l'impôt sur les sociétés ont l'intention d'opter pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) à compter du 1^{er} juillet 2009.

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 50 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, donnera lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 19 % assis sur la différence entre la valeur vénale des actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » est payable en quatre versements d'égale montant le 15 décembre de chaque année.

En application de la norme IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle sera actualisée.

La différence entre l'impôt différé passif calculé au taux de 33,33 % et le montant actualisé de l'Exit tax calculé sur les actifs au 30 juin 2009 aurait un impact positif sur les capitaux propres de l'ordre de 10,7 millions d'euros.

7.17. REVENUS LOCATIFS

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Le compte de résultat n'intègre aucun retraitement particulier des loyers réellement facturés par les filiales sur les périodes présentées.

7.18. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

7.19. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

7.20. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat net par action est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre d'actions moyen pondéré.

7.21. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

7.22. ACTIVITES CEDEES OU EN COURS DE CESSIION

Une activité est considérée comme cédée ou en cours de cession quand elle représente une composante distincte et significative de l'activité du Groupe et qu'elle satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente ou lorsqu'elle a effectivement été cédée. Les activités cédées ou en cours de cession sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat des périodes publiées comprenant le résultat net après impôts des activités cédées et le résultat net après impôt résultant de la cession ou de l'évaluation à la juste valeur des actifs et passifs constituant les activités cédées ou en cours de cession. De même, les flux de trésorerie générés par ces activités sont présentés distinctement dans le tableau des flux de trésorerie consolidé des périodes présentées.

7.23. SECTEURS OPERATIONNELS

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

7.24. GESTION DES RISQUES

7.24.1. Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (ICC) et de l'indice des loyers commerciaux (ILC) sur lequel les loyers sont généralement indexés.

La capacité de la Société à augmenter les loyers lors des renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché et de l'évolution des facteurs locaux de commercialité. En cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement économique général. En particulier, une hausse des taux d'intérêt peut se traduire par une augmentation des taux de rendement appliqués par les experts immobiliers pour capitaliser les loyers et une baisse corrélative des valeurs d'expertise.

Le développement de l'activité peut dépendre de la disponibilité de sites susceptibles de répondre aux objectifs de développement.

7.24.2. Risque de contrepartie

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

7.24.3. Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de Maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières et une capacité à lever des fonds. Le risque de liquidité est considéré maîtrisé par la Société.

7.24.4. Risque de taux

La Société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêts de marché sur le montant des emprunts à taux variable. Le coût de l'endettement net peut augmenter ou diminuer à la suite de ces fluctuations.

7.24.5. Risque lié aux autorisations administratives

La loi sur les autorisations des surfaces commerciales est en cours de modification et ira vraisemblablement dans le sens d'une plus grande libéralisation. En tout état de cause, le patrimoine de la société ne sera pas affecté puisque tous les immeubles possèdent déjà les autorisations administratives nécessaires.

8. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt	Périodes prise en compte au 30 juin 09
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère	01/01/2009 au 30 juin 09
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%	idem
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%	idem
SCI	Foncière De Lorraine	429 339 674	100,00%	idem
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100,00%	idem
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%	idem
SCI	Mash	424 496 123	100,00%	idem
SARL	Mougin Immobilier	017 150 277	100,00%	idem
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%	idem
SC	Romar (Holding de Belmont)	439 210 212	100,00%	idem
SC	Diego (Holding de Mougin)	483 658 472	TUP	01/01/2009 au 11/06/2009
SCI	Echirolles-D	492 024 690	TUP	idem
SCI	Foncière Baterses	484 231 063	TUP	idem
SCI	Foncière Baterses II	487 610 172	TUP	idem
SCI	Foncière St Cyr	483 225 348	TUP	idem

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt	Périodes prise en compte au 30 juin 09
SCI	Montbéliard-5	442 576 831	TUP	idem
SC	Nappa (Holding de Romar)	479 951 824	TUP	idem
SARL	Tampa (Holding des Bruyères)	451 263 305	TUP	idem
SCI	Chelsea	452 545 668	Fusion	au 01/01/2009
SCI	Matisse	480 737 592	Fusion	idem
SCI	Monterey	453 414 757	Fusion	idem
SCI	Naples	452 547 078	Fusion	idem
SCI	Soho	441 357 118	Fusion	idem
SCI	Tribeca	452 547 391	Fusion	idem

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

Au cours du 1^{er} semestre 2009, les sociétés Echirolles-D, Montbéliard 5, Foncière Baterses, Foncière Baterses II, Foncière St Cyr, Tampa, Nappa et Diégo ont fait l'objet d'une dissolution par confusion de patrimoine.

Les sociétés Naples, Soho, Tribeca, Chelsea, Matisse, Monterey ont fait l'objet d'une fusion simplifiée.

9. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30 juin 09	Immeubles de placement 31 déc. 08
Valeur à l'ouverture	121 080	26 030
Travaux sur immeubles détenus en propre	46	18
Acquisitions financées en crédit-bail	11 335	
Variation de périmètre		109 540
Variation de juste valeur	-13 011	-14 508
Valeur à la clôture	119 450	121 080

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30 juin 09	Immeubles de placement 31 déc. 08
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	57 420	51 442
Juste valeur des immeubles en location-financement	62 030	69 638
Total	119 450	121 080

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	8 447	14 772	580	23 799

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc. 08	Augmentation	Diminution	Montant au 30 juin 09
Actifs financiers disponibles à la vente	680		-80	600
Total	680		-80	600

Le poste « Actifs financiers disponibles à la vente » comprend exclusivement une participation non consolidée de 20 % dans la SCI La Mer. Cette participation est évaluée en juste valeur par capitaux propres.

11. CREANCES CLIENTS

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc. 08
Créances clients et comptes rattachés	291	161
Clients douteux	10	
Total brut créances clients	301	161
Dépréciation	-8	
Total net créances clients	293	161

12. AUTRES ACTIFS COURANTS

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc. 08
Créances fiscales et sociales	1 034	772
Autres créances d'exploitation	38	70
Autres charges constatées d'avance	82	24
Autres actifs courants d'exploitation	1 154	866
Intérêts d'avance sur location financement	27	47
Autres actifs courants financiers	27	47
Total autres actifs courants	1 181	913

13. ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc. 08
Compte bancaire nanti (Sarl Orion Investissement)	87	87
Compte bancaire nanti (SCI Montbéliard-5)	28	28
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	115	115

Les actifs financiers en juste valeur par résultat sont composés de titres Fructipierre détenus par la SARL Orion Investissement et d'un compte à terme détenu par la SCI Montbéliard-5 affectés en garantie.

14. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc. 08	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	23	5 421	(5 398)
Disponibilités	3 329	1 332	1 998
Trésorerie	3 352	6 753	(3 400)

Les titres de placement sont constitués de SICAV de trésorerie très liquide et de certificats de dépôt.

15. ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

(En milliers d'euros)	31 déc. 08	Augmentation	Diminution	30 juin 09
Titres SCI Cymob 5	7			7
Titres SCI La Buissière	1			1
Actifs destinés à être cédés	8			8

16. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

16.1. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Montant du capital au 30 juin 2009	7 220 785	6	43 324 710

16.2. DIVIDENDE

(En euros)	30 juin 09	31 déc. 08
Dividende global	1 805 196	1 013 325
Dividende net par action en euros	0,25	0,14

16.3. TITRES DONNANT ACCES AU CAPITAL

La charge relative aux options de souscription d'action accordées aux deux directeurs généraux délégués s'élève à 6,1 milliers d'euros enregistrés en charges externes, l'ensemble des prestations de management étant externalisées.

16.4. ACTIONS D'AUTOCONTROLE

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc. 08	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	6	-	6	0
Dépréciation		-	-	
Valeur nette	6	-	6	
Nombre de titres d'autocontrôle	1 060	-	1 060	

17. DETTES FINANCIERES

17.1. VARIATION DES DETTES FINANCIERES

(En milliers d'euros)	Montant au 31 déc. 08	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 30 juin 09
Emprunts	15 157		-830	-920	13 407
Location-financement	19 959	11 300	-500	-1 181	29 578
Dettes financières à long et moyen terme	35 116	11 300	-1 330	-2 101	42 985
Emprunts	2 025		-1 031	920	1 915
Location-financement	1 939		-1 003	1 181	2 117
Intérêts courus emprunts	190	82	-190		82
Concours bancaires	6 290		-1 390		4 900
Intérêts courus concours bancaires	109	36	-109		36
Dettes financières à court terme	10 553	118	-3 723	2 101	9 050
Total dettes financières brutes	45 669	11 418	-5 053		52 035

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

Les concours bancaires correspondent principalement à des lignes de crédit autorisées dans l'attente de la mise en place d'emprunts à long terme.

17.2. ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES

L'en-cours des emprunts et crédit baux à taux fixe est rémunéré aux taux moyens respectifs de 4,88 % et 5,10 %.

(En milliers d'euros)	30 juin 09	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31 déc. 08
Emprunts à taux variable	10 511	1 370	4 517	4 624	11 249
Emprunts taux fixe	4 809	544	1 196	3 069	5 933
Dettes crédit-bail taux variable	24 048	1 486	6 423	16 139	13 850
Dettes crédit-bail taux fixe	7 648	631	2 030	4 987	8 048
Concours bancaires	4 900	4 900			6 290
Intérêts courus	117	117			299
Dettes financières	52 033	9 048	14 166	28 819	45 669

L'endettement à taux variable est de 34.559 milliers d'euros au 30 juin 2009. Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable à la clôture aurait une incidence négative de 346 milliers d'euros sur les charges financières.

Le taux d'intérêt de certains emprunts à taux variable représentant un capital au 30 juin 2009 de 4 462 milliers d'euros est encadré dans les fourchettes de taux minima et maxima suivants :

- 2.886%/4.586% pour un capital de 869 milliers d'euros
- 2.692%/5.692% pour un capital de 846 milliers d'euros
- 2.740%/5.740% pour un capital de 505 milliers d'euros
- 4.061%/7.06% pour un capital de 2.241 milliers d'euros

17.3. ECHEANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30 juin 09	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Échéances crédit-bail	45 197	3 379	13 658	28 159	

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant la courbe des taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêt.

17.4. ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

(En milliers d'euros)	30 juin 09	31 déc. 08	Variation
Dettes financières brutes	52 033	45 669	6 364
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 352	-6 753	3 401
Endettement financier net	48 681	38 916	9 765

18. DEPOTS DE GARANTIE

(En milliers d'euros)	30 juin 09	31 déc. 08	Variation
Dépôts de garantie	960	828	132

19. DETTE D'IMPOT

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc. 08	Variation
Impôts différés actifs			
Total impôts différés actifs			
IDP sur retraitement juste valeur immeubles	23 100	26 913	-3 813
Autres impôts différés compensés par entité fiscale	-2 706	-1 499	-1 207
Total impôts différés passifs	20 394	25 414	-5 020

20. AUTRES PASSIFS COURANTS

(En milliers d'euros)	Montant au 30 juin 09	Montant au 31 déc. 08
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	379	729
Instruments financiers dérivés		
Dettes fiscales	280	333
Dettes sociales		
Autres dettes courantes	2 232	1 312
Produits constatés d'avance	120	
Total autres passifs courants	3 011	2 374

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

21. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

(En milliers d'euros)	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Revenus locatifs	4 760	4 191	4 966
Charges locatives facturées au forfait			
Autres produits sur immeubles			
Total des produits sur immeubles	4 760	4 191	4 966
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)			
Autres charges sur immeubles			
Total des charges sur immeubles			
Revenu net des immeubles	4 760	4 191	4 966

22. COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

(En milliers d'euros)	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	51	66	162
Produits de trésorerie	51	66	162
Intérêts sur emprunts et découverts	-1 127	-1 391	-1 785
Coût de l'endettement financier brut	-1 127	-1 391	-1 785
Coût de l'endettement net	-1 076	-1 325	-1 623

23. IMPOT SUR LES BENEFICES

(En milliers d'euros)	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Impôts courants	-461	280	312
Impôts différés	-4 993	-1 944	-6 103
Total	-5 454	-1 664	-5 791

24. RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT

(En milliers d'euros)	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Résultat avant impôts	-10 406	-4 470	-12 291
Impôt théorique au taux en vigueur en France	3 469	1 490	4 097
Reclassement IS activités cédées		39	19
Incidence IS à taux réduit	39	65	
Economie d'impôt sur frais d'apport inscrits en capitaux propres		77	
Impôt différé non activé sur déficits	-52		
Autres décalages	1 999	-7	1 675
Charge ou produit d'impôt (hors Exit tax)	5 455	1 664	5 791

Les autres décalages concernent essentiellement l'impôt différé actif calculé sur les déficits reportables.

25. RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES OU CEDEES

(En milliers d'euros)	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Activité promotion SAS CESAR		59	
Activité promotion LE VIGEN		57	57
Résultat SCI CYMOB 5			12
Résultat brut des activités abandonnées ou cédées		116	69
IS sur activités abandonnées ou cédées		-39	-19
Résultat net des activités abandonnées ou cédées		77	50

26. CHARGES DE NATURE EXCEPTIONNELLE

Ce poste enregistre sur 2008 les frais liés à l'introduction en bourse.

27. RESULTAT PAR ACTION

Calcul du résultat par action	30 juin 09	Pro forma 30 juin 08	31 déc. 08
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	-4 949	-2 854	-6 502
Nombre d'actions en capital	7 220 785	6 333 276	3 887 149
Actions propres (pondérées)	-1 110		
Nombre d'actions retenues	7 219 675	6 333 276	3 887 149
Résultat par action (en euros)	-0,69	-0,45	-1,67

Calcul du résultat dilué par action au 30 juin 2009	Résultat	Nombre d'actions	Nombre d'actions cumulé	Résultat net par action en euros
Résultat net, part du groupe (milliers d'euros)	-4 949	7 220 785	7 220 785	-0,69
Nb moyen pondéré d'actions auto-détenues	0	-1 110	7 219 675	-0,69
Actions dilutives au titre de l'exercice des stock options (non significatif)				-0,69

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30 juin 09	31 déc. 08	Pro forma 30 juin 08
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3 352	6 753	3 569
Concours bancaires et intérêts courus	-4 936	-6 399	-9 266
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	-1 584	354	-5 697

29. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Passage en régime SIIC

Foncière Sépric a décidé d'opter pour le régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2009.

Refinancement via lease-back

Les sociétés SNC Foncière de Lorraine et SARL Orion Investissement ont procédé à des opérations de lease-back sur l'essentiel de leurs immeubles.

Les sommes nettes dégagées (montants nets respectifs de 6,1 millions d'euros et 5,8 millions d'euros) ont permis le remboursement de différents prêts ou lignes de crédit.

La ligne de crédit de 4,9 millions d'euros au 30 juin 2009 auprès de la BPLC a ainsi été complètement refinancée le 7 juillet 2009.

30. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

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

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

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

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

31. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Relations avec la Sas Sépric Management dont Messieurs Vergely et Robbe sont indirectement concernés

Certaines sociétés du groupe ont conclu des contrats de gestion immobilière et locative qui ont donné lieu au versement d'honoraires de 169 milliers d'euros sur 2008 et 182 milliers d'euros sur 2009. Ces honoraires représentent environ 4 % des loyers et charges et sont refacturés aux locataires.

Relations avec la SAS Pentagone Holding dont Monsieur et Madame Vergely sont indirectement concernés

La société Pentagone Holding a facturé Foncière Sépric au titre de prestations rendues en matière de gestion administrative, financière et juridique pour un montant de 435 milliers d'euros sur 2008 et 203 milliers d'euros sur 2009. Aucune prestation n'était facturée précédemment.

A compter du 1 juillet 2008, la rémunération de Pentagone a été fixée à 4 % du chiffre d'affaires.

Groupe Detemple Seme

Personnes concernées : Monsieur Graff

Plusieurs baux sont en vigueur avec le Groupe Detemple Seme dont Monsieur Philippe GRAFF est Président. Les baux ont été conclus sur la base de valeurs locatives conformes à celles du marché lors de leur conclusion. Sur l'exercice 2008 et 2009, ces baux en-cours ont représenté un montant annuel de loyers d'environ 800 milliers d'euros et 396 milliers d'euros respectivement.

Comptes courants d'associés

Les comptes courants d'associés personnes physiques n'ont pas été rémunérés et sont soldés au 31 décembre 2008. L'absence de rémunération des comptes courants n'a pas d'incidence significative sur les résultats présentés.

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

32. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				Jean Marc Tibaldi			
	Exercice 2009 (6mois)		Exercice 2008		Exercice 2009 (6mois)		Exercice 2008	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit								
* Commissariat aux comptes								
. Emetteur	30 130	100%	99 000	100%	17 000	100%	46 000	85%
. Filiales intégrées globalement							8 000	15%
* Missions accessoires								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	30 130	100%	99 000	100%	17 000	100%	54 000	100%
Autres prestations le cas échéant								
* Juridique, fiscal, social								
* Technologies de l'information								
* Audit interne								
* Autres								
Sous total	0		0		0		0	
Total	30 130		99 000		17 000		54 000	



Chapitre 4 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 30 juin 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2009 sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 qui expose les modalités de première application de diverses normes.

II - Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte induisant une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

Dans le cadre des estimations comptables retenues :

- la note 7.4 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement.
- la note 7.16 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la constatation des impôts différés.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies à ce titre dans ces notes et dans les notes 9 et 19 et à vérifier leur correcte application.

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

III – Vérification spécifique

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

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 13 octobre 2009

Les Commissaires aux comptes

J.M. TIBALDI

MAZARS

Jean-Maurice El Nouchi

Chapitre 5 – Comptes sociaux de la SA Foncière Sépric au 30 juin 2009

COMPTE DE RESULTAT		
En milliers d'euros	30 juin 09	31-déc.-08
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	3 132	1 222
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	3 132	1 222
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	3 377	3
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I	6 509	1 225
Autres achats et charges externes	2 426	894
Impôts, taxes et versements assimilés	117	125
Salaires et charges sociales		
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	162	95
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	560	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	8	
Dotations aux provisions		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II	3 272	1 114
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	3 237	111
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		442
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		17
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	61	57
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 100	223
Autres intérêts et produits assimilés	30	48
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	21	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V	1 211	329
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		6 029
Intérêts et charges assimilées (y compris vrai mali lié aux TUPs : cf. annexe)	2 174	7 567
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES VI	2 174	13 596
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)	-963	-13 268
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	2 274	-12 733
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS VII	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	757
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES VIII	0	757
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	0	-757
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise IX		
Impôts sur les bénéfices X	-598	2
TOTAL DES PRODUITS	7 721	1 996
TOTAL DES CHARGES	4 849	15 487
5. BENEFICE OU PERTE	2 872	-13 492

BILAN ACTIF

Durée N :

6 mois

Durée N-1 :

12 mois

En milliers d'euros	Brut	Amort.	30 juin 09	31-déc-08
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Concessions, brevets, droits similaires	4		4	
Fonds commercial	54 887	13 257	41 630	31 212
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes immob. incorpor.				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	1 381		1 381	828
Constructions	7 195	2 759	4 436	973
Installations techniq., matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	57	2	55	
Immobilisations en cours				11
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	9 264		9 264	14 492
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés	27		27	
Prêts	2 824		2 824	1 024
Autres immobilisations financières	50		50	
TOTAL II	75 690	16 017	59 672	48 540
STOCKS ET EN-COURS				
CREANCES				
Créances clients & cptes rattachés	104	8	95	77
Autres créances	1 968		1 968	2 375
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	16		16	4 818
Disponibilités	2 972		2 972	1 395
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	154		154	79
TOTAL II	5 213	8	5 205	8 744
TOTAL GENERAL (I à II)	80 903	16 026	64 877	57 283

BILAN PASSIF		
	Durée N Durée N-1	6 mois 12 mois
En milliers d'euros	30 juin 09	31-déc.-08
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	43 325	43 325
Primes d'émission, de fusion, d'apport	898	2 259
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :		
Réserve légale	31	31
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. prov. cours	0	12 667
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig.		
Report à nouveau		1 269
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 872	-13 492
Provisions réglementées		
TOTAL I	47 125	46 058
AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES		
Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	12 083	7 988
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs	708	366
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	316	883
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	301	526
Dettes fiscales et sociales	136	156
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		13
Autres dettes	4 088	1 293
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	120	
TOTAL II	17 752	11 225
TOTAL GENERAL (I à II)	64 877	57 283

Annexe aux comptes sociaux

1 FAITS SIGNIFICATIFS

❖ *Acquisition de plusieurs unités commerciales à Bourg en Bresse*

Foncière Sépric a procédé à l'acquisition via crédit-bail sur 20 ans de 4 unités commerciales pour un montant hors droits de 11,3 millions d'euros le 27 janvier 2009.

❖ *Levée des options d'acquisition dans le cadre de contrats de crédit bail sur 4 immeubles situés sur la zone de Valence*

Foncière Sépric a procédé à la levée d'option d'achat sur 4 immeubles financés en crédit-bail pour un prix unitaire de 0.15€.

❖ *Changement de date de clôture*

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2009, la date de clôture annuelle a désormais été fixée au 30 juin. En conséquence, l'exercice de transition se clôturant au 30 juin 2009 présenté ci-dessous n'a qu'une durée de 6 mois.

❖ *Transmissions universelles de patrimoine (« TUP ») de 8 filiales et fusions simplifiées de 5 filiales de Foncière Sépric*

La simplification de son organigramme s'est poursuivie sur l'exercice. Un nouveau mali technique de 11,3 millions d'euros a été constaté dans les comptes de Foncière Sépric au 30 juin 2009.

2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

❖ *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles représentent exclusivement le mali technique constaté lors des opérations de TUP ou de fusions. L'inscription à l'actif du bilan est justifiée par l'existence de plus-values latentes sur les actifs des sociétés absorbées (droits sur contrats de crédit bail immobilier, titres de participation).

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

Ces malis font l'objet d'une provision pour dépréciation afin de tenir compte de l'impôt latent sur plus-value potentielle au taux de 33,33 %. Le mali de fusion non représentatif d'un mali technique (« vrai mali ») est comptabilisé chez la société absorbante en charges financières. Le total des charges de vrais malis s'est élevé à 2.0 millions d'euros sur l'exercice contre 7.3 millions d'euros sur 2008.

Un ajustement de la provision est constaté lorsque la valeur vénale des actifs sous-jacents net d'impôts est différente, à la date de clôture, à leur valeur comptable majorée du mali technique correspondant. Compte tenu de la décision de la société et de certaines de ses filiales d'opter pour le régime SIIC, le taux d'impôt a été pris à 19 % au 1 juillet 2009 vs 33,33 % pour les actifs n'ayant pas encore opté pour le régime SIIC. A ce titre, une reprise nette de provision pour dépréciation du mali technique a été constatée pour un montant de 3,4 millions d'euros au 30 juin 2009.

L'affectation extra-comptable des malis techniques lors des « apports » des immeubles et des titres est la suivante :

Société Tuppée ou fusionnée - milliers d'euros	Nature de l'actif apporté	valeur comptable	valeur réelle	plus-value latente nette	mali technique brut	Dépréciation	Mali technique net
SCI Matisse	immeuble	1 257	1 320	42	63	-21	42
SCI Soho	immeuble	360	1 350	660	851	-284	567
SCI Tribecca	immeuble	685	1 510	550	825	-275	550
SCI Naples	immeuble	745	1 700	637	955	-318	637
SCI Monterey	immeuble	645	1 330	456	685	-228	456
SCI Chelsea	immeuble	485	1 070	390	585	-195	390
SCI Echirrolles-D	crédit-bail		1 890	1 260	1 890	-630	1 260
SCI Foncière Baterses	crédit-bail		1 819	1 213	1 819	-606	1 213
SCI Foncière Baterses II	crédit-bail		3 027	2 018	3 027	-1 009	2 018
SCI Foncière Saint Cyr	crédit-bail		178	119	178	-59	119
SCI Montbéliard-5	crédit-bail		263	176	263	-88	176
SARL Tampa	Titres	1 086	1 114	28	28	0	28
SCI Diego	Titres	2 408	2 408	0	0	0	0
SCI Nappa	Titres	1 450	1 594	144	144	0	144

❖ Immobilisations corporelles

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

Conformément aux règles relatives à la comptabilisation des actifs, le coût d'acquisition des immeubles détenus en patrimoine a été ventilé par composant.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés linéairement. Les taux pratiqués sont les suivants :

- Structure / Gros-œuvre : 30 ans
- Clos/couvert : 15 ans
- Installations techniques et agencements techniques : 10 ans

❖ *Immobilisations financières*

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

Suite à l'opération d'apport de juin 2008, les parts sociales et actions de 33 sociétés foncières ont été enregistrées en immobilisations financières pour une valeur globale de 52,7 millions d'euros.

Compte tenu des TUPs et des fusions réalisées depuis cette date, le montant des immobilisations financières brutes au 30 juin 2009 est de 9,2 millions d'euros.

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

❖ *Créances*

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

Foncière Sépric a imputé une partie du déficit fiscal constaté lors de l'exercice 2008 sur les bénéfices des 3 derniers exercices précédents ce qui a fait naître une créance sur le Trésor de 598 milliers d'euros.

❖ *Comptabilisation des résultats des SCI*

Une clause des statuts de plusieurs SCI filiales soumises à l'impôt sur les sociétés prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos avant le 30 juin 2009 de ces SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de Foncière Sépric.

❖ *Provision pour risques et charges*

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

❖ *Frais d'augmentation de capital*

Les frais liés à l'augmentation de capital sont imputés sur la prime d'émission ou d'apports.

Ce fut le cas pour l'opération d'apport du 25 juin 2008. En revanche, les 757 milliers d'euros de frais liés à l'introduction en bourse avaient été comptabilisés en charges exceptionnelles sur l'exercice 2008, l'augmentation de capital s'étant faite à la valeur nominale des actions.

❖ *Consolidation*

Foncière Sépric est la société tête de groupe de consolidation.

3 DETAIL DES POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT

IMMOBILISATIONS (En milliers d'euros)	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement ; logiciels Mali technique		4		4
TOTAL I				
TOTAL II	43 572	11 315	0	54 887
Terrains	827	554		1 381
Constructions	2 701	4 551		7 252
Autres immob. corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	11	46	57	0
Avances et acomptes				
TOTAL III - Immob. corporelles	47 111	16 470	57	63 525
Autres participations	19 977	4 944	15 657	9 264
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières(1)	1 024	1 942	65	2 901
TOTAL IV Immob. financières	21 001	6 886	15 722	12 165
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	68 112	23 356	15 779	75 689

(1) y compris le compte de liquidités « actions propres » détenu chez Invest Securities qui représente 50 milliers d'euros

Les augmentations des immobilisations sont dues aux opérations de TUP et de fusions à l'exception de 46 milliers d'euros représentant des travaux.

AMORTISSEMENTS (En milliers d'euros)	Valeur au début de l'exercice	Augmentation et Dotations (1)	Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Immobilisations. incorporelles				
Terrains				
Constructions	1 728	1 032		2 760
Install.techn., mat.,outillage indust.				
Autres immob. corporelles				
TOTAL	1 728	1 032		2 760

(1) Les augmentations d'amortissement représentent 973 milliers d'euros et sont issues des opérations de TUP et de fusions.

PROVISIONS (En milliers d'euros)	Valeur au début de l'exercice	Augmentation et Dotations	Diminutions Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Prov. immobilisat. incorporelles (1)(2)	12 361	4274	3 377	13 257
Prov. immobilisat. corporelles				
Prov. titres de participation (3)	5 485		5 485	
Prov. autres immo. financières				
Prov. stocks et en cours				
Prov. comptes clients		8		8
Autres prov. pour dépréciation				
TOTAL	17 846	4 282	8 862	13 265

(1) Correspond à l'augmentation de provision passée dans le cadre des TUPs et fusions pour 3 880 milliers d'euros et à une dotation pour provision sur mali pour 394 milliers d'euros ;

(2) Correspond aux reprises effectuées dans le cadre des TUPs et fusions ;

(3) Diminution de provision sur titres de participation dans le cadre des opérations de TUPs pour 5 485 milliers d'euros ;

ETAT DES CREANCES (En milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 851	57	2 794
Autres immobilisations financières	50		50
Clients douteux ou litigieux	10	10	
Autres créances clients	98	98	
Créance représent. titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités			
- impôt sur les bénéfices	634	634	
- taxe sur la valeur ajoutée	208	208	
- autres impôts, taxes, versements assimilés			
- divers			
Groupe et associés (2)	1 121	1.121	
Débiteurs divers (dont pension titres)			
Charges constatées d'avance	154	154	
TOTAUX	5 126	2 282	2.844

ETAT DES DETTES	En milliers d'euros	A 1 an au plus	A plus d' 1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires				
Empr., dettes établist crédit	12 083	5 965	2 936	3 181
Empr., dettes financ.divers	708	0	708	
Fournisseurs, comptes rattachés	301	301		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale, aut.org.socials	5	5		
- impôt bénéfices				
Etat et autres - T.V.A.	15	15		
collectivités - oblig.cautionnées				
- autres impôts	120	120		
Dettes immob. cptes rattachés				
Groupe et associés	4 083	4 083		
Autres dettes (pension titres)	320	320		
Dettes représent.titres emprunt.				
Produits constatés d'avance	120	120		
TOTAUX	17 755	10 929	3 644	3 181

CHARGES A PAYER	En milliers d'euros
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	218
Dettes sur immobilisations	
Dettes fiscales et sociales	120
Intérêts courus	89
TOTAL	427

PRODUITS A RECEVOIR	En milliers d'euros
Autres immobilisations financières	27
Clients et comptes rattachés	14
Autres créances	27
TOTAL	68

TRESORERIE ACTIVE	En milliers d'euros
Valeurs mobilières de placement	16
Disponibilités	2 972
TOTAL	2 988

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (En milliers d'euros)	Situation au 31/12/08	Affectation du résultat	Résultat de l'exercice	Situation au 30/06/09
<i>Capital social: knombre actions</i>	7 221			7 221
<i>Valeur nominale/action (en €)</i>	6			6
Capital social	43 325			43 325
Primes d'émission, d'apports	2 259	(1 361)		898
Réserve légale	31			31
Réserves suite réduction de capital	12 667	(12 667)		0
Report à nouveau	1 269	(1 269)		0
Résultat de l'exercice	(13 492)	13 492	2 872	2 872
TOTAL	46 058	(1 805)	2 872	47 125
Dividendes versés		(1 805)		

Dans le cadre du contrat de liquidité passé avec Invest Securities, 1.060 actions Foncière Sépric étaient détenues au 30 juin 2009 pour une valeur comptable unitaire de 6,04 €.

Lors du Conseil d'Administration du 7 avril 2009, le Conseil d'Administration a attribué aux deux Directeurs Généraux Délégués, Messieurs Ferrand et Detrie un nombre total de 176 650 options de souscription d'actions avec un prix d'exercice de 6,08 euros. Ces stock options pourront être exercés entre le 7 avril 2011 et 2014 et pourront donc donner lieu à la création de 176.650 actions nouvelles.

4 ENGAGEMENTS HORS BILAN ET CREDIT-BAIL

CREDIT-BAIL	En milliers d'euros
VALEUR D'ORIGINE (1)	44 056
AMORTISSEMENTS (1)	
Cumul exercices antérieurs	10 004
Exercice en cours	994
TOTAL	10 998
VALEUR NETTE (1)	33 058
REDEVANCES PAYEES	
Cumul exercices antérieurs	1 015
Exercice en cours	1 315
TOTAL	2 330
REDEVANCES A PAYER (2)	
A un an au plus	3 258
A plus d'un an et moins de 5 ans	13 658
A plus de 5 ans	28 159
TOTAL	45 076

(1) comprend tous les crédits-baux des sociétés Tuppées net d'avance preneur (979 milliers d'euros au 30 juin 09)

(2) sur la base de la courbe des taux du 22 juillet 2009

L'ensemble des bâtiments de la Foncière Sépric a été financé, soit par crédit-bail, soit par emprunt auprès des groupes bancaires suivants : Groupe Banque Populaire, CIC, Arkea, Fortis, Société Générale, LCL, ING et Crédit Foncier. Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux Dailly en garantie des emprunts à l'exception de ceux octroyés aux SCI Monterey, Mougin, Dauphiné, Tribeca, Les Bruyères et Chelsea.

Un tableau récapitulatif est présenté ci-dessous :

SOCIETE	Crédit-bailleur ou Prêteur	Hypothèques Conventionnelles**+ Accessoires*	Prêteur de denier***+ Accessoires*	Échéance Hypothèques / PPD
SA Foncière Sépric	CDE	-	609 796,07 € + accessoires	15/01/2012
SA Foncière Sépric	CDE	50 155,73 € + accessoires	1 057 153,13 € + accessoires	15/01/2012
SA Foncière Sépric	CDE	-	885 942,22 € + accessoires	15/01/2012
SNC Dauphiné	BPLC	98 421 €	688 216 €	31/01/2014
SNC Dauphiné	BPLC	-	457 347 €	31/01/2014
SCI Foncière de Lorraine	BPLC	-	878 106,34 € Epinal & 1 234 837,04 € Frouard	28/04/2014
SCI Foncière de Lorraine	BPLC	14 635 €	552 475 €	20/11/2015
SCI Foncière de Lorraine	BPLC	1 426 923 €	-	20/03/2014
SARL Orion Investissement	BPLC	480 000 €	-	30/04/2022
SARL Orion Investissement	BPLC	-	771 600 €	29/01/2026
SARL Orion Investissement	BPLC	-	1 668 000 €	30/06/2018
SARL Orion Investissement	BPLC	-	3 600 000 €	30/06/2024
SNC Limoges le Vigen	BPLC	2 852 000 €	-	15/07/2024
SNC Limoges le Vigen	BPLC	2 852 000 €	-	15/07/2024
SCI Mash	BPLC	548 816 €	-	06/09/2013
SCI Mash	CE ALSACE	548 816 €	-	05/09/2013
SCI Mash	BP Alsace	548 816 €	-	03/09/2013
SCI Naples****	BPLC	-	890 000 € + acc	25/06/2018
SCI Soho****	SADE	-	promesse	30/09/2015
SCI Tribeca****	BPLC	-	818 000 € + acc	25/06/2018
SC les Bruyeres	BPLC	1 621 500 €	-	01/11/2016
SCI Chelsea****	BPLC	-	579 000 € + ACC	25/06/2018
SCI Matisse****	Société Générale	-	1 450 000 € + acce	22/04/2024
SCI Monterey****	Société Générale	-	740 000 € +acc	12/07/2018
SCI Foncière de Lorraine	BPLC	5 400 000 € des immeubles à EPINAL et FROUARD avec dispense d'inscription		N/A
SARL Orion Investissement	BPLC	1 800 000 € avec dispense d'inscription		N/A
SCI Belmont	SADE (prêt souscrit par SCI NAPPa)	Promesse Hypothèque		N/A

(*)Accessoires : le montant indiqué au tableau correspond au montant du prêt auquel il convient d'ajouter les accessoires, c'est-à-dire les intérêts de l'emprunt et les différents frais bancaires.

(**)Les hypothèques conventionnelles sont contractuelles et diffèrent des hypothèques légales qui sont imposées par voie judiciaire

(***)Le privilège de prêteur de deniers est généralement un privilège dans l'ordre des garanties plus fort qu'une hypothèque conventionnelle, c'est-à-dire qu'en cas de mise en jeu il sera servi prioritairement

(****) Sociétés fusionnées avec Foncière Sépric

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

5

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés (chiffres en milliers d'euros)	Dernière clôture comptable	% capital détenu par Foncière Sépric	Capital	Capitaux propres	Valeur des titres brute hors mali	Valeur des titres brute plus mali	Valeur nette des titres, mali compris	Prêts et avances consenties, net (1)	Cautions, avals et garanties	Chiffre d'affaires dernier exercice	Résultat dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
SARL Mougin Immobilier	31/12/2008	100%	127,6	472,81	2 408	2 408	2 408		oui	272	174	
SARL Orion Investissement	30/06/2009	100%	38,2	130	2 220	4 012	3 086	9	oui	392	88	388
SC Les Bruyeres	31/12/2008	100%	154	222,78	1 088	1 116	1 116	1345	oui	163	51	
SCI Mash	31/12/2008	100%	1372	1 372,04	1 372	2 808	2 808		oui	241	143	
SNC Dauphiné	31/12/2008	100%	0,15	0,15	500	500	500	258	oui	184	60	
SCI Foncière De Lorraine	31/12/2008	100%	0,15	0,15	0,1	4 471	4 471	706	non	840	240	
SNC Limoges Le Vigen	31/12/2008	98%	0,3	0,3	200	552	552	21	oui	820	(17)	
SC Romar	31/12/2008	100%	161,8	263,61	1 450	1 594	1 594		oui	0	(5)	
SCI La Mer	31/12/2008	20%	1,52	245,91	0,3	544	544	21	non	551	244,39	
SCI Cymob 5	31/12/2008	69,96%	2,5	2,5	2	338	2	5	non	0	947	
SCI Chemin Long 7	31/12/2008	40%	0,15	0,15	0,06	0,06	0,06	4	non	0	(4,6)	
SCI La Buissieres	31/12/2008	50%	1,52		0,76	0,76	0,76	0	non			
SCI Belmont	31/12/2008	1%	0,15	396,12	23	348	348	90	oui	203	107	

(1) hors intérêts courus pour 54 milliers d'euros

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

Les produits financiers concernant les entreprises liées se sont élevés à 1.134 milliers d'euros (34 milliers d'euros d'intérêts sur comptes courants et 1.099 milliers d'euros de produits de participation) sur l'exercice.

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date d'arrêté (données en euros) Durée de l'exercice (mois)	30/06/2009 6	31/12/2008 12	31/12/2007 12	31/12/2006 12	31/12/2005 12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	43 324 710	43 324 710	305 000	305 000	305 000
Nombre d'actions					
- Ordinaires	7 220 785	7 220 785	2 500	2 500	2 500
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	3 131 956	1 221 838	1 007 247	556 879	544 523
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	(374 072)	(7 365 591)	508 040	1 498 012	869 350
Impôts sur les bénéfices	(598 461)	2 000	130 544	458 221	255 311
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	(2 647 664)	6 124 200	95 300	95 300	96 524
Résultat net	2 872 052	(13 491 791)	282 196	944 490	517 516
Résultat distribué (1) (2)	938 702	1 805 196	1 013 325		250.000
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0,03	(1,0)	151	416	246
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0,40	(1,9)	113	378	207
Dividende attribué (1) (2)		0,25	0,64		100
PERSONNEL	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

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

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

❖ *Passage en régime SIIC*

Foncière Sépric a décidé d'opter au régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2009.

Sur la base des évaluations du patrimoine immobilier réalisé au 30 juin 2009, Foncière Sépric serait redevable d'un montant de 10,9 millions d'euros d'exit tax payable par quart à partir du 15 décembre 2009 sur lequel l'essentiel du déficit fiscal de 11,7 millions d'euros pourra être imputé.

❖ *Refinancement via lease-back*

Les sociétés SNC Foncière de Lorraine et SARL Orion Investissement ont procédé à des opérations de lease-back sur l'essentiel de leurs immeubles pour des montants nets respectifs de 6,1 millions d'euros et 5,8 millions d'euros.

Les sommes dégagées ont permis le remboursement de différents prêts ou lignes de crédit.

La ligne de crédit de 4,9 millions d'euros au 30 juin 2009 auprès de la BPLC a ainsi été complètement refinancée le 7 juillet 2009 grâce à un prêt de la part de sa filiale Foncière de Lorraine.

Chapitre 6 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels au 30 juin 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois clos le 30 juin 2009 sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 30 juin 2009 ont été réalisées dans un contexte induisant une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance :

- la note 2- *Règles et méthodes comptables - Immobilisations incorporelles* - de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la décomposition des mali issus des opérations de Transmission Universelles de Patrimoine ou de fusions de l'exercice, ainsi que les modalités de suivi de la valeur des mali techniques.

- la note 2- *Règles et méthodes comptables - immobilisations financières*- expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des titres de participations.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies à ce titre dans ces notes et à la note 3 de l'annexe et à vérifier leur correcte application.

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

III – Vérifications et informations spécifiques

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

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

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci. En application de la loi, nous nous sommes assurés sur les diverses informations relatives aux prises de participations et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Courbevoie, le 13 octobre 2009

Les Commissaires aux comptes

J.M. TIBALDI

MAZARS

Jean-Maurice El Nouchi

Chapitre 7 - Rapport spécial du Président du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne au titre de l'exercice clos le 30 juin 2009

Chers Actionnaires,

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

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

A titre liminaire, je vous informe que notre Conseil n'a pas procédé à la mise en œuvre des recommandations du Code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise de décembre 2008. Cette situation s'explique par le fait que la Société est un émetteur de taille modeste, récemment introduit en bourse. Cette position du Conseil sera revue en 2010.

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

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

1 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition

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

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

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

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

- Ne sont pas et n'ont pas été salariés ou Mandataires Sociaux de la Société au cours des 5 années ayant précédé leur nomination aux fonctions d'administrateur,
- Ne sont pas Mandataires Sociaux d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société détient un mandat d'administrateur,
- Ne sont pas clients ou fournisseur, banquiers d'affaire ou banquiers de financement,

- Ne disposent d'aucun lien familial proche avec un mandataire social,
- N'ont pas été auditeurs de la Société au cours des 5 dernières années,
- Ne sont pas les représentants d'actionnaires importants de la Société.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Organisation

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

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été convoqués par courriers en date du 16 avril 2009 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008 du 28 avril 2009.

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

D'autre part, nous vous rappelons que les mandats de Monsieur Jean-Marc TIBALDI, Commissaire aux Comptes titulaire et, de Monsieur Marc BEAUVAIS, Commissaire aux Comptes suppléant arrive à échéance lors de l'Assemblée appelé à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2009.

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

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

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

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

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

Le Conseil approuve la composition du comité exécutif du Groupe.

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

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

Règlement intérieur

Au cours de la séance du 07 avril 2009, le Conseil d'Administration a adopté un règlement intérieur. Ce règlement intérieur a pour objet de définir les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration de Foncière Sépric et de ses Comités en complément des dispositions de la loi et des statuts de la Société, de préciser certaines règles relatives aux Mandataires Sociaux ainsi qu'aux administrateurs.

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

En particulier :

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

Lors du Conseil d'Administration du 28 avril 2009, le Conseil d'Administration a renouvelé le mandat des directeurs généraux délégués de :

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

Principaux points abordés lors des Conseils

- Lors du Conseil d'Administration du 7 janvier 2009, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Compte rendu de l'introduction en bourse ;
Géographie du capital au 31.12.2008
Passage au régime SIIC 4
 - Acquisition de BOURG EN BRESSE ;
Proposition de financement de CM-CIC Lease
Pouvoir à donner au Président pour réalisation de l'opération
 - Attribution de stock options aux deux Directeurs Généraux Délégués ;
126.650 à Monsieur Laurent Detrie
50.000 à Monsieur Francis Ferrand
 - Règles de gouvernance générale ;
 - Rappel de la législation couvrant les obligations des Administrateurs et dirigeants : cession d'actions, franchissement de seuil, etc.... ;
 - Attribution de jetons de présence aux Administrateurs : fixation des montants ;
 - Convention réglementée – Avenant au contrat de délégation de gestion du 22/10/2008 avec la SAS Pentagone Holding ;

- Lors du Conseil d'Administration du 7 avril 2009, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Evaluation Cushman & Wakefield au 31.12.2008 ;
 - Analyse du projet des comptes sociaux et consolidés au 31.12.2008 ;
 - Passage au régime SIIC
 - Dividende
 - Calendrier de l'AG
 - Information sur l'évolution de l'exploitation des trois prochains exercices ;
 - Gouvernance ;
 - Position par rapport au Code de Gouvernance proposé par le MEDEF-ADEP ;
 - Stock options ;
 - Règlement intérieur ;
 - Délégation : procédure de contrôle interne ;
 - Pouvoirs à donner au Président ;
 - Approbation des nouveaux baux à signer avec les sociétés contrôlées par Monsieur Graff ;
 - Approbation des lease-back à signer avec Fructicommi pour refinancement d'Orion Investissements, Foncière de Lorraine et des emprunts court terme et pouvoir à donner au Président ;
 - Pouvoirs pour effectuer les levées d'option des crédits baux arrivant à échéance le 29 avril 2009 ;
 - Questions diverses ;
- Lors du Conseil d'Administration du 28 avril 2009, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31/12/2008 ;
 - Arrêté des comptes consolidés de l'exercice clos le 31/12/2008 ;
 - Instauration de l'identification des détenteurs et modification corrélative des statuts ;
 - Modification de la date de clôture de l'exercice et modification corrélative des statuts ;
 - Examen et approbation des projets de fusion de filiales ;
 - Préparation des documents et convocation de l'Assemblée Générale annuelle Ordinaire sur les comptes dudit exercice et de l'Assemblée Générale Extraordinaire ;
 - Questions diverses.
- Lors du Conseil d'Administration du 11 juin 2009, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 28/04/2009 ;
 - Autorisation de conventions relevant des articles L225-38 et suivants du Code de Commerce (Résiliation baux Sofadis et Seme);
 - Modification des baux conclus avec les sociétés dont Monsieur Graff est dirigeant ;
 - Questions diverses.

Le taux de participation des administrateurs aux Conseils d'Administration est de 84%.

2

DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs

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

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

Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

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

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

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

Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers

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

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

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

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

Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux

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

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

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

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

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

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

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

L'établissement des comptes consolidés est assuré par un prestataire externe.

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

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

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

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

Pour l'exercice 2008, la Société Foncière Sépric a établi pour la première fois des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

4 LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

5

PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

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

6

REMUNERATION ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Aucune rémunération ou avantage n'ont été accordés en 2009 aux Mandataires Sociaux, à l'exception des options de souscription d'actions accordées par le Conseil d'Administration aux deux Directeurs Généraux Délégués.

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

Chapitre 8 – Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Foncière Sépric

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE SEPRIC et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice d'une durée de 6 mois clos le 30 juin 2009.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

Autres informations

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

Fait à Paris et Courbevoie, le 13 octobre 2009
Les Commissaires aux comptes

J.M. TIBALDI

MAZARS
Jean-Maurice El Nouchi

Chapitre 9 – Honoraires des Commissaires aux Comptes

9.1. Commissaires aux Comptes

Commissaires aux Comptes titulaires

Monsieur Jean Marc Tibaldi
41 Boulevard des Capucines
75002 Paris
AGO sur les comptes 2009

Mazars, Immeuble Exaltis,
61 Rue Henri Regnault,
92075 La Défense Cedex,
représenté par Monsieur Jean-Maurice El Nouchi
AGO sur les comptes 2013

Commissaires aux Comptes suppléants

M. Marc Beauvais
63 Boulevard des Batignolles 75008 Paris
AGO sur les comptes 2009

Monsieur Dominique Muller,
Immeuble Exaltis, 61 Rue Henri Regnault, 92075 La Défense Cedex
AGO sur les comptes 2013

9.2. Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Mazars				Jean Marc Tibaldi			
	Exercice 2009 (6mois)		Exercice 2008		Exercice 2009 (6mois)		Exercice 2008	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit								
* Commissariat aux comptes								
. Emetteur	30 130	100%	99 000	100%	17 000	100%	46 000	85%
. Filiales intégrées globalement							8 000	15%
* Missions accessoires								
. Emetteur								
. Filiales intégrées globalement								
Sous total	30 130	100%	99 000	100%	17 000	100%	54 000	100%
Autres prestations le cas échéant								
* Juridique, fiscal, social								
* Technologies de l'information								
* Audit interne								
* Autres								
Sous total	0		0		0		0	
Total	30 130		99 000		17 000		54 000	



Document d'information annuel

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

DATE	OBJET	SUPPORT
06/05/2009	Avis de réunion valant avis de convocation	Site Internet Foncière Sépric
07/05/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
14/05/2009	Information trimestrielle - chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2009	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
04/06/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
17/06/2009	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 11 juin 2009	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
06/07/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
06/08/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
08/09/2009	Information mensuelle relative au nombre total de droits de vote et d'actions composant le capital social / Bilan semestriel du contrat de liquidité	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
05/10/2009	Résultats de l'exercice clos le 30 juin 2009 (6 mois)	Site Internet Foncière Sépric Actusnews Wire
06/05/2009	Avis de réunion valant avis de convocation	BALO - Parution n°54
13/05/2009	Opérations de Fusions SCI Monterey – Matisse – Soho – Chelsea – Tribeca - Naples	BALO – Parution N°57
28/08/2009	Comptes annuels et consolidés définitifs de l'exercice 2008	BALO - Parution n°103
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Monterey	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 12783
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Matisse	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 12785
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Soho	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 12786
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Chelsea	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 12787
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Tribeca	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 12788
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Naples	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 12789
25/06/2009	Dépôt des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2008	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 9731
29/06/2009	Changement de date d'exercice social – Statuts mis-à-jour	Greffé du Tribunal de Nanterre dépôt n° 17713

DATE	OBJET	SUPPORT
8 & 12/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Monterey	Les Affiches d'Alsace et de Lorraine N° 37/38
8 & 12/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Matisse	Les Affiches d'Alsace et de Lorraine N° 37/38
8 & 12/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Soho	Les Affiches d'Alsace et de Lorraine N° 37/38
8 & 12/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Chelsea	Les Affiches d'Alsace et de Lorraine N° 37/38
8 & 12/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Tribeca	Les Affiches d'Alsace et de Lorraine N° 37/38
8 & 12/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Naples	Les Affiches d'Alsace et de Lorraine N° 37/38
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Monterey	Les Petites Affiches N°91
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Matisse	Les Petites Affiches N°91
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Soho	Les Petites Affiches N°91
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Chelsea	Les Petites Affiches N°91
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Tribeca	Les Petites Affiches N°91
07/05/2009	Projet de traité de fusion avec la SCI Naples	Les Petites Affiches N°91
27/05/2009	Avis de convocation à l'Assemblée	Les Petites Affiches N°105
19/06/2009	Avis de Fusion SCI Matisse	Les Petites Affiches N° 122
19/06/2009	Publication des droits de vote à l'Assemblée	Les petites Affiches N°122
19/06/2009	Avis de Fusion SCI Tribeca	Les Petites Affiches N°122
19/06/2009	Avis de Fusion SCI Chelsea	Les Petites Affiches N°122
06/07/2009	Avis de Fusion SCI Naples	Les Petites Affiches N°133
22/07/2009	Avis de Fusion avec la SCI Monterey	Les Petites Affiches N°145





FONCIERE SEPRIC

116, rue de Silly - 92773 BOULOGNE CEDEX

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

comficontact@groupe-sepric.fr