



FONCIERE SEPRIC



Rapport Financier Annuel 2008



SEPRIC

SOMMAIRE

Le mot du Président

Chapitre 1 – Attestation du responsable du rapport financier annuel

Chapitre 2 – Rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 juin 2009

- Annexe 1 : Prise de participations et/ou contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France
- Annexe 2 : Liste des mandats ou fonctions exercés pour chacun des mandataires sociaux - Art L 225-102-1
- Annexe 3 : Listes des conventions non réglementées conclues à des conditions normales au cours de l'exercice clos le 31/12/2008
- Annexe 4 : Liste des délégations de compétence au conseil d'administration et de leurs utilisations

Chapitre 3 – Comptes consolidés de la SA FONCIERE SEPRIC au 31 décembre 2008

Chapitre 4 – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008

Chapitre 5 – Comptes sociaux de la SA FONCIERE SEPRIC au 31 décembre 2008

Chapitre 6 – Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au 31 Décembre 2008

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 31 décembre 2008

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 FONCIERE SEPRIC

Chapitre 9 – Honoraires des commissaires aux comptes

Le mot du Président

Chers Actionnaires,

L'année 2008 a été pour notre société une année fondamentale malgré une conjoncture économique qui s'est fortement détériorée.

Fin 2007, FONCIERE SEPRIC était une société au capital de 305.000 € qui possédait 8.346 m² de surfaces commerciales.

Au 31 décembre 2008, FONCIERE SEPRIC est devenue une société dotée d'un capital de 43.324.710 €. Elle possède un patrimoine homogène de 82 unités commerciales toutes situées dans des « retail parks », totalisant 72.705 m² pour une valeur locative de 8,8 M€. Depuis le 19 décembre 2008, notre foncière est cotée sur le Compartiment C d'Euronext Paris et compte adopter le régime SIIC au cours du second semestre 2009.

Désormais, notre foncière est en « ordre de marche » pour affronter un environnement économique délicat et asseoir son positionnement sur le segment toujours attractif des « Retail Parks ». Au nom de toute l'équipe de FONCIERE SEPRIC, je tiens à vous remercier pour l'intérêt et la confiance que vous nous avez témoignés en faisant de notre introduction en bourse, un succès, en dépit du contexte économique que nous connaissons.

Dans un premier temps, la crise financière n'a eu qu'un impact limité sur le marché des bâtiments commerciaux. Nous avons alors comme référence le krach immobilier des années 1990 à 1995 qui s'était soldé par des problèmes sérieux pour les promoteurs, mais des opportunités certaines pour les investisseurs.

La brutale accélération de cette crise au cours du dernier trimestre 2008 a provoqué une disparition quasi-totale des liquidités bancaires.

Les impacts sur notre marché ont été très différents selon le niveau considéré. Nous continuons à bénéficier d'un taux d'occupation proche de 100% et nos loyers ont été très régulièrement payés en 2008. Les retail parks constituent un segment peu cyclique et répondent à la problématique de pouvoir d'achat des ménages. Nos clients n'ont donc que peu ressenti les effets de la baisse de la consommation des ménages. En revanche, le marché de l'investissement a été quasiment stoppé par manque de financement. Seules les transactions initiées depuis un certain délai ont abouti. Leur nombre s'est donc considérablement réduit au 2nd semestre 2008 par rapport au 2nd semestre 2007. En raison du faible nombre de transactions et de leur manque de représentativité, les taux de capitalisation utilisés pour expertiser les bâtiments commerciaux ont fortement augmenté, impactant négativement les réévaluations de patrimoine sur notre secteur.

Dans cette conjoncture, notre introduction en bourse au mois de décembre 2008 nous a permis d'accroître notre notoriété auprès des différents opérateurs, investisseurs, intermédiaires, vendeurs, complétant ainsi les relations de confiance et de proximité que nous entretenons avec les principales enseignes présentes en France.

Notre stratégie est claire : une croissance régulière sur le long terme, en restant concentré sur notre segment d'activité, celui des surfaces commerciales périphériques, et en poursuivant une politique financière prudente dans un esprit de partenariat durable avec nos clients.

Notre stratégie s'appuie sur 27 ans d'expertise et la longue expérience de nos équipes dans le domaine de l'immobilier commercial en périphérie de ville. Notre proximité avec le Groupe SEPRIC nous permet d'avoir accès, de manière privilégiée à des opportunités d'investissement et nous assure un développement régulier de notre parc immobilier. Nous bénéficions par ailleurs d'une structure financière solide.

La croissance régulière et la récurrence de notre cash-flow opérationnel nous permettent donc d'envisager l'avenir avec sérénité et confiance. Lors de notre introduction en bourse, nous avons annoncé un objectif annuel d'accroissement de 15M€ de notre portefeuille d'actifs. L'acquisition, au mois de janvier dernier, de 4 unités commerciales à BOURG EN BRESSE pour un montant hors droits de 11,3 M€ nous conforte dans notre capacité à atteindre cet objectif.

Philippe VERGELY
Président Directeur Général

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 29 Avril 2009

Philippe VERGELY
Président Directeur Général

Chapitre 2 – Rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 juin 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 31/12/2008, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, de renouveler l'autorisation donnée au conseil d'acheter et vendre par la société ses propres actions, de renouveler l'autorisation donnée au conseil de réduire le capital ou d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel, d'inclure dans les statuts une clause d'identification des détenteurs de titres, de modifier la date de clôture de l'exercice social et de vous proposer des projets de fusions simplifiées avec certaines filiales.

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 MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Conformément à l'article R 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que votre Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce.

Le Conseil a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. En conséquence Monsieur Philippe VERGELY assume sous sa responsabilité la Direction Générale de la Société.

En application de l'article 19 des statuts, cette décision a été prise jusqu'à l'expiration des fonctions du Président du Conseil d'administration.

Sauf modification du mode d'exercice de la Direction Générale, la présente indication ne sera pas reprise dans les rapports ultérieurs.

2 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 parc d'activité ou centres commerciaux péri-urbains sans exclure toutefois l'immobilier commercial en centre ville.
- Diversification du risque par la géographie des implantations, des enseignes et des activités commerciales exercées par les locataires
- Situation favorable des emplacements en périphérie à proximité de « locomotives » commerciales (hypermarchés ou grandes enseignes spécialisées)
- Acquisition de locaux déjà loués à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché.

Au 31/12/2008, le portefeuille du groupe FONCIERE SEPRIC est constitué de 82 unités à usage de commerce totalisant 72.700 m² et implantés dans 14 agglomérations urbaines françaises, parfois sur différentes zones commerciales pour une même agglomération.

La description du patrimoine du groupe peut être vu sur le site 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 :

Opération d'apport

Le 25 juin 2008, le capital social de FONCIERE SEPRIC a été porté de 305.000 euros à 1.583.319 euros en rémunération de l'apport de parts sociales et actions de 33 sociétés foncières par 24 apporteurs pour un montant total d'actif net réévalué de 52,7 m€.

Suite à différentes opérations sur le capital, la valeur nominale des actions a été portée à 6 euros le 12 novembre 2008.

Introduction en bourse de FONCIERE SEPRIC et mise en place des nouveaux statuts

Le 19 décembre 2008, FONCIERE SEPRIC s'est introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris. Cette opération s'est faite exclusivement par l'émission de 887.509 actions nouvelles au prix de 6 €uros, représentant 12,3% du nombre total d'actions et du nombre de droits de vote de la Société après opération. Le produit brut de l'émission s'élève à 5,3 M€. Conformément à l'Assemblée Générale du 17 juillet 2008, les nouveaux statuts ont pris effet le 23 décembre 2008.

Dissolution sans liquidation ayant entraîné la Transmission universelle de patrimoine (« TUP ») de 15 filiales à FONCIERE SEPRIC

Cette opération de simplification de son organigramme a été principalement réalisée à la clôture de l'exercice. Un mali technique net de 43,3m€ a été constaté dans les comptes de FONCIERE SEPRIC au 31 décembre 2008. La liste des filiales concernées est présentée ci-dessous :

1. SARL SEPRIC PARTICIPATIONS – Décision de TUP du 15/07/2008,
2. SARL VALENCE DEVELOPPEMENT – Décision de TUP du 16/10/2008,
3. SCI BEYNOST – Décision de TUP du 26/11/2008,
4. SCI DU PORT – Décision de TUP du 26/11/2008,
5. SCI NANCY – Décision de TUP du 26/11/2008,
6. SCI PERICOMMERCE – Décision de TUP du 26/11/2008,
7. SCI PLANETE FROUARD – Décision de TUP du 26/11/2008,
8. SCI RN6 SAINT PRIEST 1 – Décision de TUP du 26/11/2008,
9. SCI VALENCE 11 – Décision de TUP du 26/11/2008,
10. SCI VALENCE-4 – Décision de TUP du 26/11/2008,
11. SCI VALENCE 5 – Décision de TUP du 26/11/2008,
12. SCI VALENCE-6 – Décision de TUP du 26/11/2008,
13. SCI VALENCE-10 – Décision de TUP du 26/11/2008,
14. SCI VALENCE III – Décision de TUP du 26/11/2008,
15. SAS VALENCE-14 – Décision de TUP du 26/11/2008.

Par conséquent, l'ensemble de l'actif et du passif de ces sociétés a été transféré dans les comptes de la SA FONCIERE SEPRIC, ainsi que les crédits baux dont ces sociétés étaient titulaires.

Nomination de deux Directeurs Généraux Délégués

Afin d'assister le Président Directeur Général dans ses missions, le Conseil a procédé à la nomination de deux Directeurs Généraux Délégués le 16/10/2008, Mr Francis FERRAND en charge des activités commerciales et Mr Laurent DETRIE en charge des activités financières.

Mise en place de contrats de délégation de gestion et de gestion immobilière et locative

La SA FONCIERE SEPRIC et ses filiales n'ayant pas de personnel, la gestion locative et immobilière du patrimoine des sociétés du groupe et la gestion administrative, financière et comptable et d'asset management ont été confiées contractuellement à la SAS SEPRIC MANAGEMENT et la SA PENTAGONE HOLDING pour une durée de 5 ans renouvelable à compter respectivement du 1^{er} octobre et 1^{er} juillet 2008.

Activités des filiales

Les sociétés filiales de FONCIERE SEPRIC 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.

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

3-1 – COMPTES SOCIAUX

Au titre de l'exercice clos le 31/12/2008 :

Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 1,2 million d'euros contre 1 million d'euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 21 % ;

Le résultat d'exploitation ressort à 111 keuros contre 287 keuros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 63% ;

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

Compte tenu d'un résultat financier de (13 268) keuros (vs 126 keuros au titre de l'exercice précédent) lié à la baisse de valeur de notre patrimoine immobilier, du résultat exceptionnel de (757) k€, le résultat de l'exercice se solde par une perte de 13,5 millions d'euros contre un bénéfice de 282 keuros au titre de l'exercice précédent.

Au 31/12/2008, le total du bilan de la Société s'élevait à 57,3 m€ contre 4,2 m€ 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.

3-2- PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2008 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

3-3- COMPTES CONSOLIDES

Au 31/12/2008, le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE SEPRIC comprenait les sociétés suivantes :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt	Période prise en compte au 31.12.2008
SA	FONCIERE SEPRIC	399 578 087	Mère	01/01/2008 au 31/12/2008
SCI	PERICOMMERCE	419 736 012	TUP	idem
SCI	BEYNOST	421 276 338	TUP	idem
SCI	FONCIERE BATERSES	484 231 063	100,00%	idem
SCI	FONCIERE BATERSES II	424 335 008	100,00%	idem
SCI	MONTBELIARD-5	442 576 831	100,00%	idem
SCI	VALENCE-6	411 907 561	TUP	idem
SCI	VALENCE-10	411 907 959	TUP	idem
SCI	VALENCE-11	422 815 977	TUP	idem
SAS	VALENCE-14	442 992 954	TUP	idem
SCI	VALENCE-4	411 907 918	TUP	idem
SCI	VALENCE-5	411 907 314	TUP	idem
SCI	VALENCE III	478 891 559	TUP	idem
SNC	DAUPHINÉ	425 116 316	100,00%	idem
SCI	ECHIROLLES-D	492 024 690	100,00%	idem
SCI	PLANETE FROUARD	449 222 595	TUP	idem
SCI	FONCIERE DE LORRAINE	429 339 674	100,00%	idem
SCI	NANCY	414 470 419	TUP	idem
SCI	RN6 SAINT PRIEST 1	417 633 567	TUP	idem
SARL	ORION INVESTISSEMENT	442 946 257	100,00%	idem
SCI	MASH	424 496 123	100,00%	idem
SNC	LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	98,00%	idem
SCI	DU PORT	500 168 372	TUP	idem
SARL	SEPRIC PARTICIPATIONS (Holding d'ORION)	500 126 826	TUP	idem
SARL	VALENCE DÉVELOPPEMENT (Holding de Péricomerce, Mash, Foncière d'aquitaine, César)	411 821 697	TUP	idem
SA	FONCIERE D'AQUITAINE (Holding absorbé par Valence Développement le 06/03/2008)	420 567 893	100,00%	01/01/2008 au 06/03/2008
SCI	NAPLES	452 547 078	100,00%	idem
SCI	SOHO	441 357 118	100,00%	idem
SCI	TRIBECCA	452 547 391	100,00%	idem
SCI	BELMONT	399 905 850	100,00%	idem
SC	LES BRUYERES	357 802 537	100,00%	idem
SCI	CHELSEA	452 545 668	100,00%	idem
SCI	FONCIERE ST CYR	483 225 348	100,00%	idem
SCI	MATISSE	480 737 592	100,00%	idem
SCI	MONTEREY	453 414 757	100,00%	idem
SARL	MOUGIN IMMOBILIER	017 150 277	100,00%	idem
SARL	TAMPA (Holding des Bruyères)	451 263 305	100,00%	idem
SC	NAPPA (Holding de Romar)	479 951 824	100,00%	idem
SC	ROMAR (Holding de Belmont)	439 210 212	100,00%	idem
SC	DIEGO (Holding de Mougin)	383 658 472	100,00%	idem
SAS	CESAR (Holding absorbé par Valence Développement le 16/01/2008)	425 091 535	100,00%	01/10/2007 au 16/01/2008

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.

3-4- ANALYSE DE L'EVOLUTION DES RESULTATS

Compte tenu des opérations d'apports de juin 2008 et de l'introduction en bourse, la Société présente pour la première fois des comptes consolidés « officiels » assortis de comptes pro-forma qui permettent de mieux appréhender l'activité de la Société.

Les comptes consolidés « officiels » ne reprennent que les six derniers mois d'activité des filiales apportées.

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	Officiel 31.12.2008	Pro forma * 31.12.2008	Pro forma * 31.12.2007
Revenus nets des immeubles	4 966	8 451	7 499
Résultat opérationnel courant	4 549	7 814	6 916
Charges de nature exceptionnelle	-757	-757	-3
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-14 508	-20 908	24 722
Résultat opérationnel	-10 716	-13 851	31 635
Charge ou produit d'impôt	5 789	7 187	-9 904
Résultat net	-6 500	-9 246	21 231
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et IS	3 791	6 980	6 653
Impôts courants (B)	-312	-610	-638
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	-1 652	-1 480	-1 050
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité	1 827	4 890	4 965
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-5	7	-3 550
Augmentation et réduction de capital	5 034	5 034	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	2 368	-261	-6 006
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	644	5 839	-906

BILAN (En milliers d'euros)	Officiel (=pro forma) 31.12.2008	Pro forma 31.12.2007*	Pro forma 01.01.2007*
Immeubles de placement	121 080	141 970	113 710
Total des capitaux propres consolidés pro forma	55 412	60 708	40 133
Impôts différés	25 414	33 297	23 946
Endettement :			
Part à long terme des dettes financières	35 116	34 579	38 816
Part à court terme des dettes financières	10 553	16 005	15 459
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 753	4 221	5 706
Total endettement net	38 916	46 363	48 569

(*) Les données 2007 pro forma présentées ci-dessus ont été retraitées pour exclure de la valeur d'expertise les droits de mutation. Le détail de cet ajustement figure en annexe des comptes consolidés mis à disposition par la société dans son rapport financier annuel.

Comptes pro-forma

Compte tenu de l'opération d'apport qui a profondément modifié son profil à compter du 2nd semestre 2008, FONCIERE SEPRIC présente un compte de résultat pro forma pour les exercices 2007 et 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 1er janvier 2007 et si le groupe, dans sa nouvelle structure, existait depuis cette date. Les commentaires ci-dessous portent sur les chiffres pro forma.

Le taux d'occupation moyen en 2008 est de 99,8% contre 99,9% en 2007. L'augmentation de 12% des revenus provient essentiellement de l'indexation naturelle des loyers et de l'impact en année pleine de nouveaux baux signés en 2007 (Limoges Le Vigen notamment).

Le résultat opérationnel courant, hors charges exceptionnelles liées à l'introduction en bourse de la Société représente 92,5% des revenus contre 92,2% en 2007.

La juste valeur des immeubles de placement ressort à 121 m€ en 2008 contre 141.9 m€ 2007 soit une baisse de 14,7%.

Cette importante variation provient essentiellement d'une hausse de 1.37% 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 cru de 20%, compte tenu notamment de l'augmentation des taux variables en 2008.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le résultat net s'établit donc à (9,2) m€ contre 21,2 m€ en 2007 (pro-forma).

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement et impôts est en hausse de 4.9% et s'établit à 7m€.

Comptes « officiels »

Les comptes consolidés « officiels » ne reprennent que les six derniers mois d'activité des filiales apportées. Le résultat net est également impacté par la baisse de la juste valeur du patrimoine et ressort à (6.5) m€.

Endettement

L'endettement net de la Société est de 39m€ au 31/12/2008, représente 32% de la juste valeur des immeubles de placement et se compose à 36% 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 31/12/2008 dans la situation actuelle et en prenant comme hypothèse que la Société avait opté pour le régime SIIC à cette date est présenté ci-dessous :

Calcul de l'Actif Net par Action	
En k€	31/12/2008
Nombre d'actions	7 220 785
capitaux propres	55 412
IDP à 33,33%	26 912
Economie exit tax	13 400
ANR HD après IS non SIIC	55 412
ANR par action (€)	7,67
ANR HD régime SIIC	68 812
ANR par action (€)	9,53

3-5- 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 FONCIERE SEPRIC et ses filiales (« la Société »), pourraient avoir un effet défavorable significatif sur les activités, la situation financière, les perspectives ou les résultats de FONCIERE SEPRIC ou le cours de ses actions.

3.5.1. 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 national du coût de la construction (ICC) sur lequel les loyers sont généralement indexés. Par accord des parties l'indice des loyers commerciaux (ILC) est en cours de substitution à 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.

3.5.2. 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 titre de l'exercice 2008, la première, les 5 premières et les 10 premières enseignes clientes représentaient respectivement 9%, 30% et 45% des loyers facturés.

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

Au 31/12/2008, 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. 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.

Compte tenu de la crise financière actuelle, les taux de capitalisation retenus par les experts ont connu des hausses importantes 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 2009
Revenus locatifs annuels	8 860
Taux de capitalisation	7.32%
Juste Valeur des immeubles de placement	121 080

L'incidence d'une diminution de 1% du taux de capitalisation des loyers aurait pour conséquence une augmentation de la juste valeur des immeubles de 19 M€.

Une augmentation d'un point de ce même taux diminuerait la juste valeur du patrimoine immobilier de 15M€.

3.5.4. 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 ventes 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.

3.5.5. 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.

3.5.6. *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)	31/12/2008	Part à moins d'un an
Emprunts à taux variable	11 250	1 345
Emprunts taux fixe	5 933	680
Dette crédit-bail taux variable	13 850	1 182
Dette crédit-bail taux fixe	8 048	757
Concours bancaires	6 290	6 290
Intérêts courus	299	299
Dettes financières en capital	45 670	10 553
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-6 753	-6 753
Endettement financier net	38 917	3 800

Le Conseil d'administration a donné son accord en avril 2009 pour la mise en place par FONCIERE SEPRIC de deux refinancements via leaseback de plusieurs immeubles qui permettront de rembourser en totalité les concours bancaires courants (2.2 m€ ont déjà été remboursés). Compte tenu des délais administratifs, ces opérations devraient être signées au 3^{ème} trimestre 2009.

Le risque est donc considéré comme maîtrisé par la Société.

3.5.7. *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 250ke sur les charges financières du groupe.

3.5.8. *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.

3.5.9. *Risque lié aux contrats conclus avec les sociétés SEPRIC MANAGEMENT ET PENTAGONE, membres du groupe SEPRIC*

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 SEPRIC MANAGEMENT et d'un contrat de gestion administrative, financière et comptable et d'asset management avec la SA PENTAGONE HOLDING. Ces deux sociétés sont respectivement contrôlées par Mrs VERGELY et ROBBE.

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

- FONCIERE SEPRIC bénéficiera systématiquement d'un droit de premier refus sur toute la production immobilière de SEPRIC REALISATIONS 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 SEPRIC seront seuls décisionnaires pour toute décision concernant l'acquisition d'un bien produit par le groupe SEPRIC.
- Risques liés à la qualité des prestations et la solidité financière des sociétés SEPRIC MANAGEMENT et PENTAGONE HOLDING

Une dégradation de la qualité des prestations dues par SEPRIC MANAGEMENT au titre du « Contrat de Gestion Immobilière et Locative » ainsi que des prestations dues par 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 SEPRIC 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 SEPRIC MANAGEMENT et PENTAGONE HOLDING et à leurs remplacements.

La Société bénéficie d'un accès privilégié aux compétences et à l'expertise des Sociétés SEPRIC MANAGEMENT et PENTAGONE HOLDING via le Contrat de Gestion Immobilière et Locative » ainsi que le Contrat de Délégation de Gestion aux termes desquels SEPRIC MANAGEMENT est notamment en charge de la gestion locative des actifs de FONCIERE SEPRIC et PENTAGONE HOLDING de l'administration de la Société.

Aux termes des accords conclus, les Sociétés, SEPRIC MANAGEMENT et PENTAGONE HOLDING peuvent, sous certaines conditions, mettre un terme au Contrat de Délégation de Gestion. Un tel remplacement 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.

3.5.10. 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 entend opter, avant le 30 octobre prochain, pour le régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (dit "régime SIIC"), avec effet au 1er 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, 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 au 1^{er} juillet 2009.

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.

3.5.11. 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 PENTAGONE HOLDING et de SEPRIC 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.

3.5.12. Risques liés aux hypothèques et nantisements

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 SCI MONTEREY, MOUGIN, DAUPHINE, TRIBECCA, Les BRUYERES et CHELSEA. La société FONCIERE SEPRIC a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales à l'exception des parts de FONCIERE 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.

3.5.13. 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.

3.5.14. 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 :

a) 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.

b) 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.

3-6-UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

4 EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Acquisition de Bourg en Bresse

Conformément aux perspectives annoncées lors de son introduction en bourse, FONCIERE SEPRIC, a finalisé l'acquisition auprès de SEPRIC REALISATIONS, de 4 unités commerciales totalisant 5.987 m², situées en plein cœur d'un retail park à BOURG EN BRESSE pour 11,3 m€. Ce retail park composé de six unités commerciales neuves est idéalement situé à proximité d'un axe routier important et de l'hypercentre de BOURG EN BRESSE.

Il bénéficie donc d'une excellente visibilité, d'un fort niveau de fréquentation et d'une solide attractivité auprès des enseignes nationales ou internationales, comme en témoigne la qualité des locataires des unités achetées par la société : DARTY, C&A, LA HALLE et MAXI TOYS.

Passage en régime SIIC

Contrairement à ce qui avait initialement été envisagé, FONCIERE SEPRIC a décidé de reporter son option au régime SIIC sur le second semestre 2009 et prévoit de modifier sa date de clôture d'exercice au 30 juin, ce qui aura pour conséquence, un exercice écourté ouvert le 1^{er} Janvier 2009 et clos le 30 juin 2009.

5 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 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 projette de passer en régime SIIC à partir du second semestre 2009 sous réserve notamment de remplir les conditions légales.

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

La Société poursuivra la simplification des structures et la formalisation de son contrôle interne.

6 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.

6-1- PRISES DE PARTICIPATIONS - PRISES DE CONTROLE

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société a pris les participations suivantes :

1/ Dans le cadre du traité d'apports approuvé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25/06/2008 :

- 100 % du capital des sociétés suivantes :
SCI BEYNOST, SCI FONCIERE BATERSES, SCI FONCIERE BATERSES II, SCI MONTBELIARD 5, SCI VALENCE 11, SAS VALENCE 14, SCI VALENCE III, SCI ECHIROLLES D, SCI PLANETE FROUARD, SCI NANCY, SCI RN6 SAINT PRIEST 1, SARL SEPRIC PARTICIPATIONS, SARL VALENCE DEVELOPPEMENT, SCI DU PORT, SCI NAPLES, SCI SOHO, SCI TRIBECCA, SCI CHELSEA, SCI FONCIERE ST CYR, SCI MATISSE, SCI MONTEREY, SARL TAMPA, SC NAPPA et SCI DIEGO,
- 31 % du capital de la société PERICOMMERCE ; 69% étant détenu par la SARL VALENCE DEVELOPPEMENT.
- 14,6 % du capital de la société LIMOGES LE VIGEN ; 50% étant déjà détenu par la SA FONCIERE SEPRIC, et 33.3% par la SARL VALENCE DEVELOPPEMENT,
- 99,8 % du capital de la société VALENCE 4 ; 0.02% détenus par la SARL VALENCE DEVELOPPEMENT,
- 99,8 % du capital de la société VALENCE 5 ; 0.02% détenus par la SARL VALENCE DEVELOPPEMENT,
- 99,8 % du capital de la société VALENCE 6 ; 0.02% détenus par la SARL VALENCE DEVELOPPEMENT,
- 99,8 % du capital de la société VALENCE 10 ; 0.02% détenus par la SARL VALENCE DEVELOPPEMENT,
- 0,1 % du capital de la société SC LES BRUYERES, 99,9 % détenus par la société SARL TAMPA,
- 1 % du capital de la société SCI BELMONT, 99 % étant détenus par la société SC ROMAR, dont 99,99 % des titres sont détenus par la société SC NAPPA,
- 0,001 % du capital de la société SC ROMAR, le solde étant détenu par la société SC NAPPA,

2/ Suite à la décision de dissolution sans liquidation par confusion de patrimoine de la SARL SEPRIC PARTICIPATIONS en date 15/07/2008 :

- 100% des parts de la SARL ORION INVESTISSEMENT.

3/ Suite à la décision de dissolution sans liquidation par confusion de patrimoine de la SARL VALENCE DEVELOPPEMENT en date du 16/10/2008 :

- 69% des parts de la SCI PERICOMMERCE, soit 100% du capital,
- 0.02% des parts de la SCI VALENCE-4, soit 100% du capital,
- 0.02% des parts de la SCI VALENCE-5, soit 100% du capital,
- 0.02% des parts de la SCI VALENCE-6, soit 100% du capital,
- 0.02% des parts de la SCI VALENCE-10, soit 100% du capital,
- 100% des parts de la SCI FONCIERE DE LORRAINE,
- 100% des parts de la SCI MASH,
- 33.3% des parts de la SNC LIMOGES LE VIGEN, soit 98% du capital,
- 40% des parts de la SCI CHEMIN LONG 7,
- 20% de la SCI LA MER
- 69.96% de la SCI CYMOB 5
- 50% de la SCI LA BUISSIÈRE

6-2- 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.

7 AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter la perte s'élevant à 13.491.791 euros de la manière suivante :

- Report à nouveau antérieur..... 1.268.676 €
- Résultat de l'exercice..... **-13.491.791 €**
- Solde du report à nouveau..... **-12.223.115 €**

Constatant d'autre part que :

- Le compte « Réserves réglementées » ressort à 12.666.552 €
- Le compte « Primes d'apport » ressort à 2.259.496 €

Propose d'apurer le compte « Report à nouveau » par prélèvement sur le compte « Réserves réglementées » comme suit :

- Report à nouveau antérieur..... **-12.223.115 €**
- Réserves réglementées 12.666.552 €
- Solde du compte « Réserves réglementées »..... 443.437 €

Et en conséquence, propose d'effectuer une distribution de dividende à concurrence de 1.805.196,25 €, comme suit :

- en premier lieu, par prélèvement du solde du compte « réserves réglementées », soit la somme de 443.437 euros, qui s'élève donc désormais à la somme de 0 €,
- en deuxième lieu par prélèvement sur le poste « prime d'apport », soit la somme de 1.361.759,25 euros, qui s'élève donc désormais à la somme de 897.736,75 €,

Sur la base d'un dividende de 0.25 € par action.

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

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.

Au cas où, lors de la mise en paiement du dividende, conformément aux disposition 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, demeurera affecté au compte « prime d'apport ».

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 :

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à L'article 158-3-2° du Code Général des Impôts	-	-	0,64 € *
Dividende brut	-	-	0,64 € *
Montant global	-	-	1.013.324,16 €

* Sur la base de 1.583.319 actions

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.

8 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.

8-1- MODIFICATION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2008, les modifications suivantes ont été apportées au capital :

Dates	Nature de l'opération	Augmentation/ Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission ou d'apport	Nombre d'actions créées/ annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
25/06/2008	Apport	Augmentation	1	51 426 657	1 278 319	1 583 319	1 583 319
17/07/2008	Incorporation	Augmentation	1	0	49 082 889	50 666 208	50 666 208
17/07/2008	Augmentation du nominal		8	0	44 332 932	6 333 276	50 666 208
12/11/2008	Réduction du nominal	Réduction	6	0	0	6 333 276	37 999 656
23/12/2008	Augmentation de capital	Augmentation	6	0	887 509	7 220 785	43 324 710

8-2- 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 31/12/2008 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%
SA PENTAGONE HOLDING *	13,96%
Madame Marie-Noëlle VERGELY	8,40%
Sous total famille VERGELY	38,35%
Monsieur Bernard ROBBE *	16,69%
SARL BMR HOLDING	4,46%
Madame Marianne ROBBE	2,33%
Sous total famille ROBBE	23,48%
Monsieur Philippe GRAFF *	5,73%
SCI SAUSALITO	1,62%
Sous total famille GRAFF	7,35%
Monsieur Jean-Pierre MOLIN *	2,54%
Mr MOLIN et Mr Grégory MOLIN	0,56%
Mr MOLIN et Mme Pénélope GIRAUD	0,56%
Mr MOLIN et Mme Aurélie BERRY	0,56%
Sous total famille MOLIN	4,22%
Monsieur Francis FERRAND *	2,95%
Monsieur Gabriel SIMON *	2,49%
Monsieur Philippe BOCCARA	3,56%
Monsieur Gilbert ROUGIER *	0,38%
Madame Marie-Madeleine ROUGIER	0,32%
Monsieur Laurent DETRIE *	0,03%
SARL BORREGO	0,08 %
Public	17,12%
	100%

* Administrateurs ou Mandataires sociaux de la société.

A ce jour, une action représente un droit de vote aux assemblées.

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

8-3- SEUIL DE PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL SOCIAL

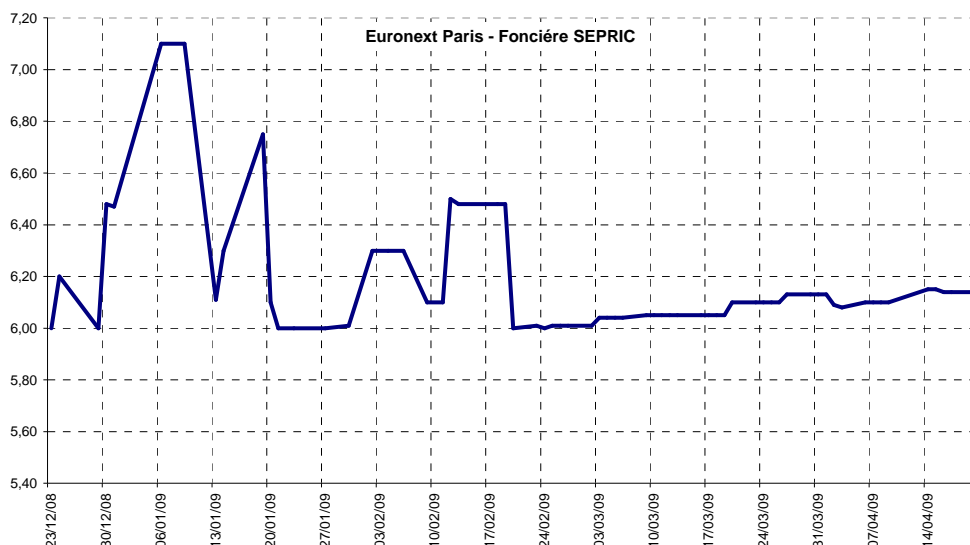
Néant, société n'ayant aucun salarié.

8-4- 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 FONCIERE SEPRIC au 20 avril 2008, soit 6,14 €, ressort à 44 m€.

Du 23 Décembre 2008 au 20 Avril 2009, le cours de l'action FONCIERE SEPRIC a évolué selon :



8-5- 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 ne cas d'offre publique ayant pour cible la SA FONCIERE SEPRIC, étant par ailleurs précisé que :

- la structure du capital est présentée au point 8-2- 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 paragraphe 9 et 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.

9 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
Jean-Pierre MOLIN	21/12/1994		Administrateur	Cf liste en annexe

Gilbert ROUGIER	01/07/2008		Administrateur	Cf liste en annexe
SA PENTAGONE HOLDING Rep par M-N VERGELY	12/06/1998		Administrateur	Cf liste en annexe
Bernard ROBBE	25/06/2008		Vice Président et Administrateur	Cf liste en annexe
Gabriel SIMON	25/06/2008		Administrateur	Cf liste en annexe
Philippe GRAFF	25/06/2008		Administrateur	Cf liste en annexe
Francis FERRAND	25/06/2008		Administrateur	Cf liste en annexe
Francis FERRAND	16/10/2008	AGO statuant sur les comptes 2008	Directeur Général Délégué	Cf liste en annexe
Laurent DETRIE	16/10/2008		Directeur Général Délégué	Cf liste en annexe

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 2008.

9-1- SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

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

9-2- REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Au titre de l'exercice 2008, la société n'a versé aucune rémunération aux mandataires sociaux.

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé au cours de l'exercice 2008 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.

9-3- 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 et à la connaissance de la Société, aucune déclaration n'a été faite 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.

10 CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de votre Commissaire aux comptes.

SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat des commissaires aux comptes n'arrive à expiration à la présente assemblée.

11 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 approuvés par le conseil d'administration.

12 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.

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

Ces informations sont présentées au paragraphe 3.5.12 sur les risques environnementaux.

14 RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DONNE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

Nous vous invitons à renouveler l'autorisation donnée au conseil d'administration lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 Juillet 2008 de mettre en place un programme de rachat d'actions conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003.

Un contrat de liquidité a été conclu avec INVEST SECURITIES fin 2008, mais aucune opération d'achat ou de vente d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice 2008.

A cet effet, il vous est demandé d'autoriser le conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, à acheter les actions de la société, dans la limite légale, étant entendu que le pourcentage de rachat maximum d'actions acquises par la société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport serait limité à 5%, conformément aux dispositions légales.

Les actions pourraient être achetées en vue de :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'AMF,
- l'acquisition d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
- l'attribution d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,

- l'attribution d'actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur,
- l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'adoption par votre assemblée générale de la sixième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour.

Le nombre d'actions que la Société pourrait acheter pendant la durée du programme de rachat ne pourrait pas excéder 10 % des actions composant le capital de la Société, le cas échéant ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement, et un montant maximal de 30.000.000 euros.

Par ailleurs, le nombre d'actions que la Société détiendrait à quelque moment que ce soit ne devrait pas dépasser 10% des actions composant le capital de la Société et le nombre d'actions auto détenues pour être remises en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourrait excéder 5 % du capital.

Le prix maximum d'achat par titre serait fixé à 13,40 €, hors frais.

Le conseil d'administration pourrait toutefois dans ce cadre ajuster le prix d'achat susmentionné en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital par incorporation de réserves et attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissement ou réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Nous vous précisons que les opérations d'acquisition, de cession ou de transfert ci-dessus décrites pourraient être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, y compris en période d'offre publique sur les actions de la Société, sous réserve que cette offre soit réglée intégralement en numéraire et sous réserve des périodes d'abstention prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans ce cadre, nous vous proposons de conférer au conseil d'administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- de passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Le conseil d'administration informera les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente résolution.

La présente autorisation serait consentie pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée.

15 RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION DONNE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION REDUCTION DE CAPITAL PAR VOIE D'ANNULATION D' ACTIONS AUTO-DETENUES

Nous vous invitons à renouveler l'autorisation donner au conseil d'administration de réduire le capital social, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il apprécierait, par voie d'annulation des actions que la Société aurait, le cas échéant, achetées dans le cadre de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions présenté ci-avant.

Cette réduction de capital par voie d'annulation des actions rachetées pourrait notamment permettre d'accroître la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, et/ou de neutraliser l'impact dilutif pour les actionnaires d'augmentations de capital.

Conformément à la loi et notamment aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, la réduction de capital ne pourrait porter sur plus de 10 % du capital social par périodes de vingt-quatre mois.

16 RENOUVELLEMENT DE LA DELEGATION DE COMPETENCE A CONSENTIR AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'EMETTRE, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, DES ACTIONS ORDINAIRES ET/OU D'AUTRES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES A UNE QUOTITE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Nous vous proposons, comme il est d'usage dans une Société faisant appel public à l'épargne, d'accorder une délégation de compétence à votre conseil afin de lui permettre d'agir au mieux des intérêts de la Société, pour décider, le moment venu, des modalités les plus appropriées à mettre en œuvre compte tenu des opportunités offertes par les marchés financiers, pour accroître ses capitaux permanents.

Nous vous précisons que ces décisions relèvent de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire et devront donc être adoptées à la majorité des actionnaires représentant plus du quart des actions ayant le droit de vote, en application des dispositions de l'article L.225-96 du Code de commerce.

Cette délégation serait accordée pour une durée de vingt-six mois et impliquerait la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

- Augmentations du capital social

Nous vous invitons à déléguer la compétence au conseil d'administration pour procéder, immédiatement ou à terme, en une ou plusieurs fois, à l'augmentation du capital de la Société, par émission, en France ou à l'étranger, par offre au public ou par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires et/ou de autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant accès immédiatement ou à terme, et par quelque moyen que ce soit, au capital de la Société (l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence étant exclue de cette délégation).

Ces augmentations de capital seraient réalisées avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Si vous accordez au conseil cette délégation de compétence, il conviendrait également de lui accorder tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier au directeur général délégué, pour la mise en œuvre de cette délégation, à l'effet notamment de :

- déterminer les conditions, dates, et modalités de la ou des émissions, et notamment la fixation du prix d'émission, les modalités de libération des souscriptions, étant précisé que cette libération pourrait intervenir par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société ...
- et constater la réalisation de l'émission et modifier en conséquence les statuts de la Société.

Le conseil d'administration serait tenu de rendre compte à l'assemblée générale de l'utilisation faite de cette délégation de compétence.

- Plafonds

Nous vous proposons de fixer à 30 millions d'euros le montant maximal de la ou des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation de compétence.

A ce montant s'ajouterait, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant nominal maximal serait le cas échéant également ajusté en cas d'augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, ou sous forme d'attribution gratuite d'actions.

En cas d'offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, l'émission serait limitée par an à 20 % du capital social au jour de la décision de mise en œuvre de la présente délégation.

- Droit préférentiel de souscription

Cette augmentation de capital serait réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription en laissant toutefois au conseil d'administration la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera conformément aux dispositions de l'article L. 225-135 du Code de commerce et pour tout ou partie d'une émission effectuée, une priorité de souscription..

Le conseil pourrait à cet égard utiliser, le cas échéant, la présente délégation de compétence dans le cadre de l'introduction en bourse de la Société.

Si vous décidez d'accorder cette délégation de compétence au conseil, et si le conseil procédait à l'émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital social, l'octroi de cette délégation emporterait de plein droit au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneraient droit.

- Prix d'émission des actions

Le montant de la contrepartie revenant et/ou devant revenir ultérieurement à la Société pour chacune des actions émises ou à émettre dans le cadre de la présente délégation, compte tenu en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de l'émission.

- Rapports complémentaires

Le caractère futur de l'ensemble des émissions ci-avant visées ne permet pas de donner, dès à présent, des chiffres précis concernant l'incidence de la dilution du capital susceptible d'en résulter pour chaque actionnaire.

Les principales caractéristiques des valeurs mobilières émises en application de la délégation de compétence ci-dessus, ainsi que les conditions dans lesquelles elles pourraient, le cas échéant, donner accès à une quote-part du capital de la Société, ne seront donc déterminées qu'à la date de la décision d'émission.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-116 du Code de commerce, un rapport complémentaire sera établi le moment venu décrivant les conditions définitives des opérations envisagées. Ce rapport sera mis à la disposition des actionnaires dans les quinze jours suivant la décision d'émission prise par le conseil d'administration et porté à la connaissance de l'assemblée générale des actionnaires lors de la prochaine réunion suivant la date à laquelle le conseil d'administration (ou, en vertu d'une subdélégation, le Président Directeur Général) aura décidé une émission.

Le rapport des commissaires aux comptes sur cette émission sera établi au moment de l'utilisation de la délégation par le conseil d'administration.

- Augmentation du nombre d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières émises

A l'occasion d'une émission donnée réalisée en vertu de la présente délégation de compétence, il pourrait être prévu, dans les conditions de l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, que le conseil d'administration disposerait alors, pendant un délai de 30 jours suivant la clôture de la souscription, et dans la limite de 15 % de l'émission initiale, de la faculté d'augmenter le nombre d'actions ordinaires ou autres valeurs mobilières émises aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles retenues pour l'émission initiale.

17 AUGMENTATION DE CAPITAL, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION, PAR VOIE D'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES RESERVEE AUX SALARIES ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE

Par ailleurs, en raison des propositions d'augmentations du capital social visées ci-avant, et pour tenir compte de l'obligation légale prévue par la loi n° 2001-152 du 19 février 2001 relative à l'épargne salariale et codifiée sous l'article L.225-129-6 du Code de commerce, le conseil d'administration demande à l'assemblée générale de se prononcer sur l'opportunité de réaliser une ou plusieurs augmentations de capital réservées au profit des salariés adhérant à un Plan d'Epargne d'Entreprise (PEE), et de l'autoriser, s'il y a lieu, à procéder à ces opérations pour une durée de vingt-six mois.

Le prix de souscription des actions par les bénéficiaires serait fixé par le conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Le prix de souscription ne pourrait ainsi pas être supérieur à la moyenne des cours cotés de l'action aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Il ne pourrait en outre être inférieur de plus de 20 % à cette moyenne.

La ou les augmentations de capital qui seraient décidées en vertu de cette délégation ne pourraient pas donner droit de souscrire plus de 1 % du nombre d'actions composant le capital social au moment de l'utilisation de l'autorisation par le conseil d'administration.

L'octroi de cette délégation emporterait renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription au profit des salariés auxquels l'augmentation de capital serait réservée.

Toutefois, dans le contexte de la société Foncière Sepric, et notamment compte tenu de l'absence de salariés dans cette société et ses filiales, il ne paraît pas souhaitable de mettre en place une telle augmentation de capital. Nous vous demandons donc de rejeter cette résolution.

18 INSTAURATION DE L'IDENTIFICATION DES DETENTEURS DE TITRES

Nous vous avons également réunis en assemblée générale extraordinaire à l'effet de délibérer sur l'instauration de l'identification des détenteurs de titres et la modification corrélative des statuts.

Afin d'être à même de mieux connaître la répartition du capital notamment dans l'objectif du passage au régime SIIC, nous vous proposons d'introduire dans les statuts le système d'identification des détenteurs de titres.

Il vous appartiendra, en conséquence de modifier l'article 11 : ACTIONS des statuts afin d'y inclure un nouveau paragraphe :

« Article 11 – ACTIONS

(...)

11.4. Identification des détenteurs de titres

La Société peut, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, demander à tout moment à EUROCLEAR, le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité, l'année de constitution et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées générales, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont ces titres peuvent être frappés. »

19 MODIFICATION DE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE SOCIAL

Nous vous avons réunis également en assemblée générale extraordinaire à l'effet de délibérer sur la modification de la date de clôture de l'exercice social et la modification corrélative de l'article 9 / EXERCICE SOCIAL» des statuts,

La société souhaitant opter pour le régime SIIC au cours du deuxième semestre 2009, nous vous proposons, en conséquence, de fixer au 30 juin la nouvelle date de clôture de l'exercice social. Si vous adoptez cette proposition, l'exercice en cours aura une durée exceptionnelle de 6 mois.

Il vous appartiendra, en conséquence de modifier l'article 9 : EXERCICE SOCIAL des statuts.

« Article 9 : EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} Juillet et finit le 30 Juin. »

20 PROJET DE FUSIONS SIMPLIFIEES DES SOCIETES NAPLES, MONTEREY, SOHO, TRIBECCA, CHELSEA ET MATISSE

20-1- SCI NAPLES

Votre Conseil d'administration soumet à votre approbation un projet de fusion par voie d'absorption de la SCI NAPLES par sa société mère, la SA FONCIERE SEPRIC qui détient la totalité des parts de la société absorbée, à la condition d'obtention d'un accord satisfaisant de la Banque sur cette opération.

Aux termes du projet de fusion qui vous est présenté, la SCI NAPLES ferait apport à notre société de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations qui composent son patrimoine, sans exception, ni réserve, avec l'obligation pour la SA FONCIERE SEPRIC de prendre en charge le passif de la société absorbée.

S'agissant d'une restructuration interne, les sociétés fusionnantes sont convenues de se fonder, conformément aux recommandations de l'ordre des experts comptables et de la compagnie des Commissaires aux comptes, sur les valeurs comptables, telles qu'elles ressortent desdits comptes.

La SA FONCIERE SEPRIC étant propriétaire des 1.000 parts de la société absorbée, et notre société ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, il ne sera donc procédé à aucun échange de droits sociaux ni, par conséquent, à aucune modification de notre capital social.

20-2- SCI MONTEREY

Votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation un projet de fusion par voie d'absorption de la SCI MONTEREY par sa société mère, la SA FONCIERE SEPRIC qui détient la totalité des parts de la société absorbée à la condition d'obtention de l'accord de la Banque sur cette opération.

Aux termes du projet de fusion qui vous est présenté, la SCI MONTEREY ferait apport à notre société de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations qui composent son patrimoine, sans exception, ni réserve, avec l'obligation pour la SA FONCIERE SEPRIC de prendre en charge le passif de la société absorbée.

S'agissant d'une restructuration interne, les sociétés fusionnantes sont convenues de se fonder, conformément aux recommandations de l'ordre des experts comptables et de la compagnie des Commissaires aux comptes, sur les valeurs comptables, telles qu'elles ressortent desdits comptes.

La SA FONCIERE SEPRIC étant propriétaire des 5.000 parts de la société absorbée, et notre société ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, il ne sera donc procédé à aucun échange de droits sociaux ni, par conséquent, à aucune modification de notre capital social.

20-3- SCI SOHO

Votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation un projet de fusion par voie d'absorption de la SCI SOHO par sa société mère, la SA FONCIERE SEPRIC qui détient la totalité des parts de la société absorbée à la condition d'obtention d'un accord satisfaisant de la Banque sur cette opération.

Aux termes du projet de fusion qui vous est présenté, la SCI SOHO ferait apport à notre société de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations qui composent son patrimoine, sans exception, ni réserve, avec l'obligation pour la SA FONCIERE SEPRIC de prendre en charge le passif de la société absorbée.

S'agissant d'une restructuration interne, les sociétés fusionnantes sont convenues de se fonder, conformément aux recommandations de l'ordre des experts comptables et de la compagnie des Commissaires aux comptes, sur les valeurs comptables, telles qu'elles ressortent desdits comptes.

La SA FONCIERE SEPRIC étant propriétaire des 10 parts de la société absorbée, et notre société ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, il ne sera donc procédé à aucun échange de droits sociaux ni, par conséquent, à aucune modification de notre capital social.

20-4 SCI TRIBECCA

Votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation un projet de fusion par voie d'absorption de la SCI TRIBECCA par sa société mère, la SA FONCIERE SEPRIC qui détient la totalité des parts de la société absorbée à la condition d'obtention d'un accord satisfaisant de la Banque sur cette opération.

Aux termes du projet de fusion qui vous est présenté, la SCI TRIBECCA ferait apport à notre société de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations qui composent son patrimoine, sans exception, ni réserve, avec l'obligation pour la SA FONCIERE SEPRIC de prendre en charge le passif de la société absorbée.

S'agissant d'une restructuration interne, les sociétés fusionnantes sont convenues de se fonder, conformément aux recommandations de l'ordre des experts comptables et de la compagnie des Commissaires aux comptes, sur les valeurs comptables, telles qu'elles ressortent desdits comptes.

La SA FONCIERE SEPRIC étant propriétaire des 1.000 parts de la société absorbée, et notre société ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, il ne sera donc procédé à aucun échange de droits sociaux ni, par conséquent, à aucune modification de notre capital social.

20-5- SCI CHELSEA

Votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation un projet de fusion par voie d'absorption de la SCI CHELSEA par sa société mère, la SA FONCIERE SEPRIC qui détient la totalité des parts de la société absorbée à la condition d'obtention d'un accord satisfaisant de la Banque sur cette opération.

Aux termes du projet de fusion qui vous est présenté, la SCI CHELSEA ferait apport à notre société de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations qui composent son patrimoine, sans exception, ni réserve, avec l'obligation pour la SA FONCIERE SEPRIC de prendre en charge le passif de la société absorbée.

S'agissant d'une restructuration interne, les sociétés fusionnantes sont convenues de se fonder, conformément aux recommandations de l'ordre des experts comptables et de la compagnie des Commissaires aux comptes, sur les valeurs comptables, telles qu'elles ressortent desdits comptes.

La SA FONCIERE SEPRIC étant propriétaire des 1.000 parts de la société absorbée, et notre société ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, il ne sera donc procédé à aucun échange de droits sociaux ni, par conséquent, à aucune modification de notre capital social.

20-6- SCI MATISSE

Votre Conseil d'Administration soumet à votre approbation un projet de fusion par voie d'absorption de la SCI MATISSE par sa société mère, la SA FONCIERE SEPRIC qui détient la totalité des parts de la société absorbée à la condition d'obtention d'un accord satisfaisant de la Banque sur cette opération.

Aux termes du projet de fusion qui vous est présenté, la SCI MATISSE ferait apport à notre société de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations qui composent son patrimoine, sans exception, ni réserve, avec l'obligation pour la SA FONCIERE SEPRIC de prendre en charge le passif de la société absorbée.

S'agissant d'une restructuration interne, les sociétés fusionnantes sont convenues de se fonder, conformément aux recommandations de l'ordre des experts comptables et de la compagnie des Commissaires aux comptes, sur les valeurs comptables, telles qu'elles ressortent desdits comptes.

La SA FONCIERE SEPRIC étant propriétaire des 1.000 parts de la société absorbée, et notre société ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, conformément aux dispositions de l'article L 236-3 du Code de commerce, il ne sera donc procédé à aucun échange de droits sociaux ni, par conséquent, à aucune modification de notre capital social.

Il vous appartiendra de vous prononcer sur les fusions proposées que votre Conseil d'administration vous invite, bien entendu, à approuver, à cet effet, nous vous remercions de bien vouloir donner tous pouvoirs au Président du Conseil d'administration à l'effet de constater la réalisation desdites fusions sous condition de l'obtention d'un accord satisfaisant des banques créancières des sociétés absorbées.

Votre Conseil d'Administration reste, enfin, à votre disposition pour vous donner tous renseignements ou explications complémentaires que vous estimeriez nécessaires.

21 **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

SOCIETE	Pourcentage N	Pourcentage N-1	Observations
SNC DAUPHINE	100,00%	100%	
SNC LIMOGES LE VIGEN	98,00%	50%	
SARL TAMPA	100,00%	-	
SC LA BRUYERES	0,10%	-	Détenue à 99,9% par la SARL TAMPA détenue à 100%
SCI FONCIERE BATERSES	100,00%	-	
SCI FONCIERE BATERSES II	100,00%	-	
SC NAPPA	100,00%	-	
SC ROMAR	1,00%	-	Détenue à 99,9% par la SARL NAPPA détenue à 100%
SC BELMONT	1,00%	-	détenue à 99% par la SC ROMAR
SCI MONTBELIARD-5	100,00%	-	
SCI DIEGO	100,00%	-	
SARL MOUGIN IMMOBILIER		-	détenue à 100% par la SCI DIEGO détenue à 100%
SCI NAPLES	100,00%	-	
SCI ECHIROLLES-D	100,00%	-	
SCI MONTEREY	100,00%	-	
SCI SOHO	100,00%	-	
SCI TRIBECCA	100,00%	-	
SCI CHELSEA	100,00%	-	
SCI FONCIERE SAINT CYR	100,00%	-	
SCI FONCIERE DE LORRAINE	100,00%	-	
SCI MATISSE	100,00%	-	
SCI MASH	100,00%	-	
SARL ORION INVETISSEMENT	100,00%	-	
SCI LA BUISSIERE	50,00%	-	Non contrôlée
SC CYMOB 5	69,96%	-	
SCI LES ROMAINS		-	Détenue à 71% par la SC CYMOB 5 non contrôlée
SCI CHEMIN LONG 7	40,00%	-	
SCI LA MER	20,00%	-	Non contrôlée

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 Directeur Général pour la société SA PENTAGONE HOLDING*.

Président de la société : SAS SEPRIC FRANCE* -

Administrateur : SA FONCIERE D'AQUITAINE.

Représentant permanent d'une personne morale Président pour les sociétés : SAS SEPRIC MANAGEMENT* – SAS CESAR – SAS FONCIERE SEPRIC

Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés : SA SEPRIC INTERNATIONAL* - SA SEPRIC CONSEIL* -

Gérant pour les sociétés : SARL RERIM* - SCI DU PIN* - SARL ORION INVESTISSEMENT - SARL MOUGIN IMMOBILIER - SARL TAMPA – SARL SEPRIC PARTICIPATIONS – SARL VALENCE DEVELOPPEMENT

Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés : SNC BEYNOST 2* - SCI CHEMIN LONG 7* - SCI DU HETRE* - SCI FONCIERE DE LORRAINE - SCI LES ROCHETTES* - SNC DAUPHINE - SNC DU CHEMIN LONG* - SNC MERCURE* - SNC SEPRIC REALISATIONS* - SNC SHOPPING ETREMBIERES* - SCI MONTBELIARD-5 - SCI DES TILLEULS* - SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT* - SCI FONCIERE BATERSES - SCI FONCIERE BATERSES II - SCI ECHIROLLES-D - SCI MASH - SNC SEPRIC PROMOTION* – SCI VALENCE-III – SCI VALENCE-4 – SCI VALENCE-5 – SCI VALENCE-6 – SCI VALENCE-10 – SCI VALENCE-11 – SCI DU PORT – SCI PLANETE FROUARD – SCI NANCY – SCI RN6 SAINT PRIEST 1 – SCI PERICOMMERCE – SCI BEYNOST .

Représentant permanent d'une personne morale liquidateur pour les sociétés : SCI LES TOURRADES* - SCI LES TOURRADES SUD* - SCI VALENTIN* - SNC LES COULEURES* - SNC LIMOGES LE VIGEN - SNC PROMOPART* - SNC RERIM ET CIE II*

Monsieur Bernard ROBBE Administrateur & Vice président

Président Directeur Général pour les sociétés SA SEPRIC INTERNATIONAL* - SA SEPRIC CONSEIL* – SA FONCIERE D'AQUITAINE

Directeur Général pour la société : SAS SEPRIC FRANCE*.

Représentant permanent d'une personne morale gérant pour les sociétés : SCI VALENTIN* - SNC SEPRIC REALISATIONS*

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-HOTELS INTERNATIONNAL* - Sté FINANCIERE VALTO* - SCI VALTHOTEL* - SCI GAMO*- SC Des TOURNELLES* - SARL TRIACO ET ASSOCIES*.

Madame Marie-Noëlle VERGELY représentante de la SA PENTAGONE HOLDING Administrateur

Représentant permanent d'une personne morale Administrateur pour les sociétés : SA 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 SEPRIC INTERNATIONAL*.

Monsieur Philippe GRAFF Administrateur

Gérant des sociétés : SCI NAPLES - SCI SOHO - SCI TRIBECCA - SCI BELMONT - SCI LES BRUYERES - SCI CHELSEA - SCI FONCIERE ST CYR - SCI MATISSE - SCI MONTEREY - SARL MOUGIN IMMOBILIER - SARL TAMPA - SC NAPPA - SC ROMAR - SCI DIEGO - 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 SOFADIS* - 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 DEVELOPPEMENT SNC*.

Gérant des sociétés : MIGALDINE EURL* - IN AND OUT EURL* - SPORT ET LOISIR EURL* - CHEMIN DU MILIEU SCI*- FUEL DIS EURL* - CULTUREL EURL* - SCI FONCIERE BATERSES - SCI FONCIERE BATERSES II.

Administrateur : Monsieur Gilbert ROUGIER

Néant.

Monsieur Laurent DETRIE Directeur général délégué

Gérant des sociétés : SARL BORREGO*

** Mandats hors Groupe FONCIERE SEPRIC*

Annexe 3 : Listes des conventions conclues à des conditions courantes au cours de l'exercice clos le 31/12/2008

➤ Avenant n°1 en date du 01/07/2008 au Protocole d'accord du 14/09/2007 portant sur la création d'une société foncière et la modification de la rémunération de la SA PENTAGONE HOLDING pour mener à bien cette mission, et afin d'inclure les sociétés NAPLES, SOHO, TRIBECCA, BELMONT, LES BRUYERES, CHELSEA, FONCIERE SAINT CYR, MATISSE, MONTEREY, MOUGIN IMMOBILIER, TAMPA, NAPPA, ROMAR, DIEGO, LIMOGES LE VIGEN, ORION INVESTISSEMENT et MASH.

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY, Monsieur Philippe GRAFF,

➤ Convention de gestion de trésorerie et de comptes courants avec les sociétés : SCI NAPLES, SCI MASH, SCI SOHO, SARL VALENCE DEVELOPPEMENT, SCI TRIBECCA, SAS VALENCE-14, SCI BELMONT, SCI ECHIROLLES-D, SCI LES BRUYERES, SCI VALENCE-III, SCI CHELSEA, SCI MONTBELIARD-5, SCI FONCIERE ST CYR, SCI VALENCE-4, SCI MATISSE, SCI VALENCE-5, SCI MONTEREY, SCI VALENCE-6, SARL MOUGIN IMMOBILIER, SCI VALENCE-10, SARL TAMPA, SCI VALENCE-11, SC NAPPA, SCI PLANETE FROUARD, SC ROMAR, SCI NANCY, SC DIEGO, SCI FONCIERE DE LORRAINE, SCI RN6 SAINT PRIEST 1, SCI PERICOMMERCE, SCI BEYNOST, SCI FONCIERE BATERSES, SCI FONCIERE BATERSES II, SCI DU PORT, SARL SEPRIC PARTICIPATIONS, SNC DAUPHINE, SNC LIMOGES LE VIGEN, SARL ORION INVESTISSEMENT en date du 01/07/2008.

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY, Monsieur Philippe GRAFF,

➤ Contrat de gestion immobilière et locative avec la SAS SEPRIC MANAGEMENT portant sur les bâtiments propriétés de la société modification des accords du précédent contrat en date du 20/10/2008.

Personnes concernées : Monsieur Philippe VERGELY,

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 compétences accordées au conseil d'administration en matière d'achat ou de vente d'actions, d'augmentation ou de réduction de capital

Exercice 2008	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisée	Augmentation réalisée au cours de l'exercice 2008	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Pour le rachat et la vente par la société de ses propres actions	17/07/2008 3 ^{ème} résolution	31/12/2009	5% du capital avec maximum de 3M€	<i>Mis en place et non utilisé en 2008</i>	
Autorisation de réduction du capital par annulation d'actions propres détenues par la société.	17/07/2008 4 ^{ème} résolution	17/07/2010	10% du capital		
A l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	17/07/2008 7 ^{ème} résolution	17/09/2010	30.000.000 €	5.325.054 € ⁽¹⁾	24.674.946 €
A l'effet d'augmenter le nombre d'actions ordinaires ou autres valeur ordinaires émises à l'occasion de la précédent délégation de compétence	17/07/2009 8 ^{ème} résolution	17/09/2010	15% du montant de l'émission initiale en cas de demande excédentaires.	Néant	24.674.946 €
A l'effet de consentir des option de souscription ou d'achat d'actions	17/07/09 9 ^{ème} résolution	17/09/2011	5% du total des actions	<i>Non utilisé sur 2008</i> ⁽²⁾	

(1) Le 23/12/2008, lors de l'introduction en bourse de la société.

(2) Le 07/04/2009, attribution de 176.650 options de souscription d'actions aux Directeurs généraux délégués

Chapitre 3 – Comptes consolidés de la SA FONCIERE SEPRIC au 31 décembre 2008

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2008

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	01.01.2008
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations en-cours			
Immeubles de placement	8	121 080	26 030
Actifs disponibles à la vente	9	680	
Actifs d'impôts différés	18		
Autres actifs non courants			
Total actifs non courants		121 760	26 030
Actifs courants :			
Créances clients	10	161	130
Autres actifs courants	11	913	1 076
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	12	115	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	6 753	628
Total actifs courants		7 942	1 834
Actifs destinés à être cédés	14	8	463
TOTAL ACTIF		129 710	28 327

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2008	01.01.2008
Capitaux propres :			
Capital		43 325	305
Primes		2 259	207
Réserves		16 301	11 499
Résultat		-6 502	
Total des capitaux propres part du Groupe		55 383	12 011
Intérêts minoritaires		29	705
Total des capitaux propres consolidés	15	55 412	12 716
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	16	35 116	5 316
Dépôts de garantie	17	828	125
Provisions			
Impôts différés	18	25 414	5 179
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente			
Total des passifs non courants		61 358	10 620
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	16	10 553	1 530
Dettes sur immobilisations		13	
Autres passifs courants	19	2 374	3 461
Total des passifs courants		12 940	4 991
TOTAL PASSIF		129 710	28 327

II - Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008

Période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	31.12.2008
Revenus locatifs Produits et charges locatives Autres produits et charges sur immeubles		4 966
Revenus nets des immeubles	20	4 966
Autres produits de l'activité Achats consommés Charges de personnel Charges externes Impôts et taxes Dotation aux amortissements et provisions Autres produits et charges d'exploitation		-510 -76 169
Résultat opérationnel courant		4 549
Charges de nature exceptionnelle Variation de la juste valeur des immeubles de placement	25	-757 -14 508
Résultat opérationnel		-10 716
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie Coût de l'endettement financier brut		162 -1 785
Coût de l'endettement financier net	21	-1 623
Autres produits et charges financiers Charge ou produit d'impôt Résultat net des activités abandonnées		0 5 789 50
Résultat net		-6 500
Part du groupe Intérêts minoritaires		-6 502 2
Résultat par action en euros	26	-1,67
Résultat dilué par action en euros	26	-1,67

III - Tableau des flux de trésorerie au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	31.12.2008
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-6 500
Dotations nettes aux amortissements et provisions		14 508
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		
Charges calculées		
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		-50
Coût de l'endettement financier net		1 624
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-5 791
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		3 791
Impôts courants (B)		-312
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)		-1 652
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		1 827
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-18
Cessions d'immobilisations		
Acquisition d'immobilisations financières		
Diminution des immobilisations financières		
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise		
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		13
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		-5
Augmentation et réduction de capital		5 034
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		-2 579
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-1 554
Autres flux liés aux opérations de financement		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		2 368
Flux nets de trésorerie des activités cédées		1 164
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie		-4 710
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		644
Trésorerie ouverture		-290
Trésorerie clôture	27	354

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Résultat	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 1er janvier 2008	305	11 706		12 011	705	12 716
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	18 560	-6 502	55 383	29	55 412

V - Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2008
Période du 1er janvier au 31 décembre 2008

1. INFORMATIONS GENERALES	46
2. FAITS CARACTERISTIQUES	46
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	46
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION	47
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS	47
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	47
6.1. METHODES DE CONSOLIDATION.....	47
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION.....	47
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES.....	47
6.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	47
6.5. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	48
6.6. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	48
6.7. DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS.....	48
6.8. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS.....	48
6.9. ACTIFS FINANCIERS	48
6.10. CAPITAUX PROPRES	49
6.10.1. <i>Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration.....</i>	<i>49</i>
6.11. DETTES FINANCIERES	49
6.12. RISQUES FINANCIERS ; INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES	49
6.13. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	49
6.14. PROVISIONS.....	49
6.15. FOURNISSEURS	50
6.16. IMPOTS	50
6.16.1. <i>Impôts différés.....</i>	<i>50</i>
6.16.2. <i>Régime SIIC.....</i>	<i>50</i>
6.17. REVENUS LOCATIFS	50
6.18. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES	50
6.19. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	50
6.20. RESULTAT PAR ACTION.....	50
6.21. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	51
6.22. ACTIVITES CEDEES OU EN COURS DE CESSION	51
6.23. INFORMATION SECTORIELLE.....	51
6.24. GESTION DES RISQUES	51
6.24.1. <i>Risque de marché.....</i>	<i>51</i>
6.24.2. <i>Risque de contrepartie</i>	<i>51</i>
6.24.3. <i>Risque de liquidité</i>	<i>51</i>
6.24.4. <i>Risque de taux.....</i>	<i>51</i>
6.24.5. <i>Risque lié aux autorisations administratives</i>	<i>52</i>
7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	52
8. IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	53
9. ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	54
10. CREANCES CLIENTS.....	54
11. AUTRES ACTIFS COURANTS	54
12. ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT.....	55
13. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	55
14. ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	55
15. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	56
15.1. COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	56
16. DETTES FINANCIERES	56
16.1. VARIATION DES DETTES FINANCIERES	56
16.2. ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES.....	57

16.3.	ECHEANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT.....	57
16.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	57
17.	DEPOTS DE GARANTIE	58
18.	DETTE D'IMPOT	58
19.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	58
20.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES	58
21.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	59
22.	IMPOT SUR LES BENEFICES.....	59
23.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	59
24.	RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES OU CEDEES.....	59
25.	CHARGES DE NATURE EXCEPTIONNELLE	59
26.	RESULTAT PAR ACTION.....	60
27.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	60
28.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	60
29.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	60
30.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	60
31.	BILAN CONSOLIDE PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2008.....	62
32.	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2008	63
33.	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2008	64
34.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES PRO FORMA.....	65
35.	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA AU 31 DECEMBRE 2008	67
36.	CONTEXTE DE L'ELABORATION DE L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA	67
37.	PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION PRO FORMA	68
38.	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	69
39.	ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE ET AUTRES ACTIFS NON COURANTS	70
40.	CREANCES CLIENTS.....	70
41.	AUTRES ACTIFS COURANTS	70
42.	ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT.....	71
43.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	71
44.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	71
45.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	72
45.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	72
45.2.	DIVIDENDE VERSE	72
46.	DETTES FINANCIERES	72
46.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES	72
46.2.	ECHEANCES DES DETTES FINANCIERES.....	73
46.3.	ECHEANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT.....	74
46.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	74
47.	DEPOTS DE GARANTIE	74
48.	DETTE D'IMPOT	74
49.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	75
50.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES	75
51.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	75
52.	IMPOT SUR LES BENEFICES.....	76
53.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	76
54.	RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES OU CEDEES.....	76

55.	CHARGES DE NATURE EXCEPTIONNELLE	76
56.	RESULTAT PAR ACTION.....	77
57.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	77
58.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	77
59.	HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	79

1. Informations générales

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

2. Faits caractéristiques

La société a clôturé son exercice social de 12 mois le 31 décembre 2008.

La société FONCIERE SEPRIC anciennement dénommée FINESCO était une société qui détenait un patrimoine immobilier qu'elle donnait en location. Elle détenait également une participation dans 2 sociétés foncières.

Société anonyme créée il y a plus de 3 ans, elle a été utilisée en 2008 par les associés de plusieurs entités juridiques pour regrouper sous une 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 K€

La société est soumise à l'obligation légale d'établir des comptes consolidés dès lors qu'elle s'est introduite en bourse le 19 décembre 2008 et que ses titres sont admis à la négociation sur le compartiment C d'Euronext Paris depuis le 23 décembre 2008.

Dans ce contexte la société présente ses premiers comptes consolidés ainsi que des comptes consolidés pro forma (Comptes pro forma présentés § 31 à 57 de l'annexe) afin d'illustrer l'effet des opérations d'apport et de prise de contrôle si ces opérations étaient intervenues au 1er janvier 2007 et si le groupe dans sa nouvelle structure existait depuis cette date.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe Foncière SEPRIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Les comptes consolidés concernent la période du 1er janvier 2008 au 31 décembre 2008. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration le 28 avril 2009.

Le groupe Foncière SEPRIC 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 2008. 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 31 décembre 2008 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

La nouvelle interprétation entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2008 est la suivante :

- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe (Exercice ouvert à compter du 01/03/07)

Cette interprétation n'a pas eu d'impact sur les comptes clos au 31 décembre 2008.

Les normes et interprétations (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union Européenne) sont les suivantes :

- IFRS 3 – Regroupements d'entreprises
- Version révisée de la norme IFRS 1 – Première adoption des IFRS
- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IAS 23 révisée – Coûts d'emprunt (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IAS 40 – Amélioration des IFRS : Immeubles de placement en cours de construction ou d'aménagement.
- 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 13 – Programmes de fidélisation des clients (Exercice ouvert à compter du 01/07/08)
- 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)
- IFRIC 15 – Contrats pour la construction d'un bien immobilier

Ces textes n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation. Les incidences potentielles sont en cours de revue. Les autres normes, non anticipées et non mentionnées n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés.

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers pro forma 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.

5. Recours à des estimations

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

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

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

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

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

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 7 "Périmètre de consolidation".

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes à la même date que celles des comptes consolidés. Les résultats des sociétés dont les titres ont été apportés le 25 juin 2008 sont consolidés sur la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2008.

6.3. Opérations réciproques

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

6.4. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

Pour l'établissement des comptes les « immeubles de placement » sont valorisés au 31 décembre 2006, 2007 et 2008 sur la base des valeurs déterminées par un expert indépendant et reconnu.

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

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

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

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

6.5. Regroupements d'entreprises

Les opérations d'apport à la société FONCIERE SEPRIC 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.

6.6. 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 passifs courants et non courants.

A la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.4).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

6.7. Dépréciation des immobilisations

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

6.8. Créances clients et autres débiteurs

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

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

6.9. 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.

6.10. Capitaux propres

6.10.1. Titres donnant accès au capital - Délégations au Conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires du 17 juillet 2008 a délégué au Conseil d'administration un ensemble de compétences portant notamment sur des augmentations de capital.

6.11. Dettes financières

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

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

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

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

6.12. Risques financiers ; instruments financiers dérivés

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.

6.13. Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

6.14. 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.

6.15. 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.

6.16. Impôts

6.16.1. 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.

6.16.2. 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 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, la date d'entrée dans le régime ayant été reportée par le conseil d'administration du 28 avril 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 31 décembre 2008 aurait un impact positif sur les capitaux propres de l'ordre de 13,4 millions d'euros.

6.17. 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 retraitements particuliers des loyers réellement facturés par les filiales sur les périodes présentées.

6.18. 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.

6.19. 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.

6.20. Résultat par action

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

6.21. Présentation des états financiers

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

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

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

6.22. Activités cédées ou en cours de cession

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

6.23. Information sectorielle

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagé dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres secteurs d'activité de la société.

La société n'a pas identifié de secteurs d'activité différents dans la mesure où son patrimoine est composé de bâtiments à usage commercial implantés sur le territoire français hormis un immeuble de bureaux qui représente moins de 10 % des loyers et de la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

La segmentation géographique en second niveau d'analyse ne s'applique pas du fait que les actifs du groupe se situent sur le territoire national et qu'il n'y a aucun actif situé à l'étranger.

6.24. Gestion des risques

6.24.1. Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction (ICC) sur lequel les loyers sont généralement indexés. Par accord des parties l'indice des loyers commerciaux (ILC) est en cours de substitution à l'ICC sur la majorité des loyers.

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

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

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

6.24.2. Risque de contrepartie

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

6.24.3. 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.

6.24.4. 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.

6.24.5. 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.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt	Période prise en compte au 31.12.2008
SA	FONCIERE SEPRIC	399 578 087	Mère	01/01/2008 au 31/12/2008
SNC	LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	98,00%	idem
SNC	DAUPHINÉ	425 116 316	100,00%	idem
SCI	PERICOMMERCE	419 736 012	TUP	01/07/2008 au 31/12/2008
SCI	BEYNOST	421 276 338	TUP	idem
SCI	FONCIERE BATERSES	484 231 063	100,00%	idem
SCI	FONCIERE BATERSES II	424 335 008	100,00%	idem
SCI	MONTBELIARD-5	442 576 831	100,00%	idem
SCI	VALENCE-6	411 907 561	TUP	idem
SCI	VALENCE-10	411 907 959	TUP	idem
SCI	VALENCE-11	422 815 977	TUP	idem
SAS	VALENCE-14	442 992 954	TUP	idem
SCI	VALENCE-4	411 907 918	TUP	idem
SCI	VALENCE-5	411 907 314	TUP	idem
SCI	VALENCE III	478 891 559	TUP	idem
SCI	ECHIROLLES-D	492 024 690	100,00%	idem
SCI	PLANETE FROUARD	449 222 595	TUP	idem
SCI	FONCIERE DE LORRAINE	429 339 674	100,00%	idem
SCI	NANCY	414 470 419	TUP	idem
SCI	RN6 SAINT PRIEST 1	417 633 567	TUP	idem
SARL	ORION INVESTISSEMENT	442 946 257	100,00%	idem
SCI	MASH	424 496 123	100,00%	idem
SCI	DU PORT	500 168 372	TUP	idem
SARL	SEPRIC PARTICIPATIONS (Holding d'ORION)	500 126 826	TUP	idem
SARL	VALENCE DÉVELOPPEMENT (Holding de Péricomerce, Mash, Foncière d'aquitaine, César)	411 821 697	TUP	idem
SCI	NAPLES	452 547 078	100,00%	idem
SCI	SOHO	441 357 118	100,00%	idem
SCI	TRIBECCA	452 547 391	100,00%	idem
SCI	BELMONT	399 905 850	100,00%	idem
SC	LES BRUYERES	357 802 537	100,00%	idem
SCI	CHELSEA	452 545 668	100,00%	idem
SCI	FONCIERE ST CYR	483 225 348	100,00%	idem
SCI	MATISSE	480 737 592	100,00%	idem
SCI	MONTEREY	453 414 757	100,00%	idem
SARL	MOUGIN IMMOBILIER	017 150 277	100,00%	idem
SARL	TAMPA (Holding des Bruyères)	451 263 305	100,00%	idem
SC	NAPPA (Holding de Romar)	479 951 824	100,00%	idem
SC	ROMAR (Holding de Belmont)	439 210 212	100,00%	idem
SC	DIEGO (Holding de Mougin)	383 658 472	100,00%	idem

Les sociétés sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. L'historique du Groupe peut être résumé comme suit :

Au 1^{er} janvier 2007 la société Foncière SEPRIC détenait 80 % de la SNC Dauphiné et 50 % de la SNC Limoges le Vigen.

Le 18 octobre 2007, la société SEPRIC Participations a acquis 100 % des titres ORION.

Le 22 novembre 2007 la société Valence Développement a acquis les filiales et participations suivantes au travers de la prise de contrôle des holdings César et Foncière d'Aquitaine :

- 100 % de la SCI Mash (Incluse dans le périmètre)
- 33,33 % de la SNC Limoges le Vigen (Incluse dans le périmètre)
- 50 % de la SCI de Lorraine (Incluse dans le périmètre)
- 20 % de la SCI La Mer (Société exclues du périmètre en l'absence d'influence notable – Titres inscrits en juste valeur par capitaux propres dans la catégorie des actifs disponibles à la vente)
- 69,96 % de la SCI CYMOB 5 qui détient 71 % de la SCI Les Romains (Société exclue du périmètre du fait que la cession ou la dissolution de cette filiale est envisagée – Titres inscrits en juste valeur par résultat dans la catégorie des actifs destinés à être cédés)
- 40 % de la SCI Chemin Long (Titres classés dans la catégorie des actifs destinés à être cédés du fait que cette société qui a distribué l'ensemble de ses réserves n'a plus d'activité et n'a pas vocation à être conservée)
- 50 % de la SCI La Buisière (Titres classés dans la catégorie des actifs destinés à être cédés)
- Titres de la SCI Macréa (Titres classés dans la catégorie des actifs destinés à être cédés, les acquis en 2007 ont été cédés en 2008).

Le 28 décembre 2007, la société Foncière SEPRIC a renforcé sa participation dans la SNC Dauphiné en faisant l'acquisition de 20 % du capital.

Les 16 janvier et 6 mars 2008 les sous-holdings CESAR et Foncière d'Aquitaine ont fait l'objet d'une dissolution par confusion de patrimoine avec la société Valence Développement.

Le 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

Au cours du 2^{ème} semestre 2008, les sociétés Valence Développement, Péricommerce, Valence 3, Valence 4, Valence 5, Valence 6, Valence 10, Valence 11, Valence 14, Nancy, Saint Priest, Planète Frouard, Beynost, Du port, et Sépric participations ont fait l'objet d'une dissolution par confusion de patrimoine.

8. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.08	Immeubles de placement 01.01.08
Valeur à l'ouverture	26 030	18 190
Acquisitions financées en crédit-bail		62
En-cours N-1 mis en service		
Investissements de l'exercice	18	2 089
Variation de périmètre	109 540	
Variation de juste valeur	-14 508	5 689
Valeur à la clôture	121 080	26 030

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.08	Immeubles de placement 01.01.08
Terrains d'assiette des constructions en cours		
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	51 442	16 930
Juste valeur des immeubles en location-financement	69 638	9 100
Total	121 080	26 030

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	7 527	12 180	383	20 090

9. Actifs financiers disponibles à la vente et autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 01.01.2008	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Montant au 31.12.2008
Actifs financiers disponibles à la vente			-110	790	680
Total			-110	790	680
Dépôts et cautionnements versés					
Comptes bloqués en garantie					
Total					

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.

10. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 01.01.2008
Créances clients et comptes rattachés	161	130
Clients douteux		
Total brut créances clients	161	130
Dépréciation		
Total net créances clients	161	130

Au 31 décembre 2008, il n'existe pas de créances clients échues et non dépréciées.

11. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 01.01.2008
Créances fiscales et sociales	772	1 061
Autres créances d'exploitation	70	15
Autres charges constatées d'avance	24	
Autres actifs courants d'exploitation	866	1 076
Intérêts d'avance sur location financement	47	
Autres actifs courants financiers	47	
Total autres actifs courants	913	1 076

Les créances fiscales sont plus élevées au 31 décembre 2007 en raison notamment de la TVA récupérable sur les investissements réalisés par la société Limoges le Vigen.

12. Actifs financiers en juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 01.01.2008
Compte bancaire nanti (Orion)	87	
Compte bancaire nanti (Montbéliard)	28	
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	115	

Les actifs financiers en juste valeur par résultat sont composés de titres Fructipierre détenus par ORION et d'un compte à terme détenu par Montbéliard affectés en garantie.

13. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 01.01.2008	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	5 421	80	5 421
Disponibilités	1 332	548	784
Trésorerie	6 753	628	6 205

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

14. Actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	01/01/2008	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	31/12/2008
Titres SCI Macréa		1		-1	
Titres SCI CYMOB 5		658		-651	7
Titres SCI Chemin long					
Titres SCI La Buissière		1			1
Terrain Limoges Le Vigen	463			-463	
Terrain César					
Titres SARL Kidest					
Titres SARL Jardins de Cassiopé					
Immobilisations corporelles					
Actifs destinés à être cédés	463	660		-1 115	8

La SCI LES ROMAINS, filiale de la SCI CYMOB 5 a cédé le bien immobilier qu'elle détient et distribué le produit de la vente.

15. Capitaux propres consolidés

15.1. Composition du capital social

(En euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Nombre au 1er janvier 2007	2 500	122	305 000	206 568
Division de la valeur nominale par 122	302 500	1	305 000	206 568
Apport de titres	1 278 319	1	1 583 319	51 342 385
Incorporation prime de fusion au capital	49 082 889	1	50 666 208	2 259 496
Modification du nombre d'actions	-44 332 932	8	50 666 208	2 259 496
Modification valeur nominale		6	37 999 656	
Augmentation de capital	887 509	6	43 324 710	
Montant après fusion et augmentation de capital	7 220 785	6	43 324 710	2 259 496

Le 25 juin 2008 le capital social de FONCIERE SEPRIC a été porté de 305.000 € à 1.583.319 Euros en rémunération de l'apport de parts sociales et actions de trente trois (33) sociétés foncières par vingt quatre (24) apporteurs. Le montant total de la prime d'apport s'est élevé à 51.426.657,35 Euros et les frais d'augmentation de capital imputés sur la prime ont représenté un montant de 290.840 Euros.

L'assemblée générale du 17 juillet 2008 a décidé d'une augmentation de capital de 49.082.889 € prélevée sur le compte « prime d'émission, de fusion, d'apport » portant le capital à 50.666.208 € divisé en 50.666.208 actions de 1 € de valeur nominale chacune.

L'assemblée générale a ensuite décidé d'élever la valeur nominale des actions composant le capital social pour la porter de un (1 €) euro à huit (8 €) euros et de regrouper corrélativement les actions composant le capital social, de manière à ramener leur nombre de cinquante millions six cent soixante six mille deux cent huit (50.666.208) à six millions trois cent trente trois mille deux cent soixante seize (6.333.276) actions.

L'assemblée générale extraordinaire du 12 novembre 2008 a décidé de réduire la valeur nominale des actions pour la ramener de huit (8 €) euros à six (6 €) euros.

L'introduction en bourse a été réalisée par une augmentation de capital de 5.325.054 € (887.509 actions de 6 € de valeur nominale).

16. Dettes financières

16.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 01.01.2008	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2008
Emprunts	709	13 184	2 480		-1 216	15 156
Location-financement	4 607	16 432			-1 079	19 960
Dettes financières à long et moyen terme	5 316	29 616	2 480		-2 295	35 116
Emprunts	368	1 875		-1 434	1 216	2 025
Location-financement	236	1 769		-1 145	1 079	1 939
Intérêts courus emprunts	8	110	80	-8		190
Concours bancaires	895		5 395			6 290
Intérêts courus concours bancaires	22	86	23	-22		109
Dettes financières à court terme	1 530	3 840	5 498	-2 609	2 295	10 553
Total dettes financières brutes	6 845	33 456	7 978	-2 609		45 670

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.

16.2. Échéances des dettes financières

L'en-cours des emprunts et crédit baux à taux fixe est rémunéré aux taux moyens respectifs de 4,78 % et 5,11 %.

(En milliers d'euros)	31/12/2008	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	01/01/2008
Emprunts à taux variable	11 250	1 345	4 810	5 095	436
Emprunts taux fixe	5 933	680	2 047	3 205	641
Dettes crédit-bail taux variable	13 850	1 182	4 581	8 088	
Dettes crédit-bail taux fixe	8 048	757	2 028	5 263	4 843
Concours bancaires	6 290	6 290			895
Intérêts courus	299	299			30
Dettes financières en capital	45 670	10 553	13 466	21 650	6 845

L'endettement à taux variable est de 25.099 K€ au 31 décembre 2008. Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable à la clôture aurait une incidence négative de 250 milliers d'euros sur les charges financières.

Le taux d'intérêt de certains emprunts à taux variable représentant un capital au 31 décembre de 5 021 K€ est encadré dans les fourchettes de taux minima et maxima suivants :

2.886%/4.586% pour un capital de 1.521 K€

2.692%/5.692% pour un capital de 902 K€

2.740%/5.740% pour un capital de 294 K€

4.061%/7.06% pour un capital de 2.304 K€.

16.3. Échéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2008	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	28 599	2 903	9 674	16 022	

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 le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêté.

16.4. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	31/12/2008	01/01/2008	Variation
Dettes financières brutes	45 670	6 847	38 822
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-6 753	-628	-6 125
Endettement financier net	38 917	6 219	32 697

17. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	31/12/2008	01/01/2008	Variation
Dépôts de garantie	828	125	703

18. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 01.01.2008	Variation
Impôts différés actifs			
Total impôts différés actifs			
IDP sur retraitement juste valeur immeubles en propre	11 353	4 110	7 243
IDP sur retraitement des immeubles en crédit-bail	15 559	1 070	14 489
Autres impôts différés compensés par entité fiscale	-1 498	-1	-1 497
Total impôts différés passifs	25 414	5 179	20 235

19. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 01.01.2008
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	729	1 630
Instruments financiers dérivés		
Dettes fiscales	333	595
Dettes sociales		
Autres dettes courantes	1 312	1 236
Produits constatés d'avance		
Total autres passifs courants	2 374	3 461

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

20. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	2008
Revenus locatifs	4 966
Charges locatives facturées au forfait	
Autres produits sur immeubles	
Total des produits sur immeubles	4 966
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)	
Autres charges sur immeubles	
Total des charges sur immeubles	
Revenu net des immeubles	4 966

21. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	2008
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	162
Produits de trésorerie	162
Intérêts sur emprunts et découverts	-1 785
Coût de l'endettement financier brut	-1 785
Coût de l'endettement net	-1 623

22. Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	2008
Impôts courants	312
Impôts différés	-6 101
Total	-5 789

23. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	2008
Résultat avant impôts	-12 291
Impôt théorique au taux en vigueur en France	4 097
Reclassement IS activités cédées	19
Autres décalages	1 673
Charge ou d'impôt (hors Exit tax)	5 789

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

24. Résultat net des activités abandonnées ou cédées

(En milliers d'euros)	2008
Activité promotion SAS CESAR	
Plus-value cession CBI Clermont par Valence Développement	
Activité promotion LE VIGEN	57
Résultat distribué SCI La Buissière	
Résultat SCI CYMOB 5	12
Dividende Chemin Long	
Résultat brut des activités abandonnées ou cédées	69
IS sur activités abandonnées ou cédées	-19
Impôts différés sur activités abandonnées ou cédées	
Résultat net des activités abandonnées ou cédées	50

25. Charges de nature exceptionnelle

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

26. Résultat par action

Calcul du résultat par action	2008
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	-6 502
Nombre d'actions moyen pondéré	3 887 149
Résultat par action (en euros)	-1,67

27. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2008	01/01/2008
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 753	628
Concours bancaires et intérêts courus	-6 399	-918
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	354	-290

28. Evènements postérieurs à la clôture

Foncière Sepric 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.

29. 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 des emprunts à l'exception de ceux octroyés aux SCI Monterey, Mougin, Dauphiné, Tribeca, Les Bruyères et Chelsea,.

La société Foncière SEPRIC a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales à l'exception des parts des SCI Beynost et 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.

30. Relations avec les parties liées

Relations avec la Sas Sepric 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 K€ sur 2008. Ces honoraires représentent environ 4 % des loyers et charges et sont refacturés aux locataires.

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

La société Pentagone Holding a facturé Foncière SEPRIC au titre de prestations rendues en matière de gestion administrative, financière et juridique pour un montant de 435 K€ sur 2008. 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.

Le 10 mars 1998, la société Pentagone a prêté sur 12 ans à la SCI RN6 Saint-Priest la somme de 76 K€ au taux annuel de 6.9%. Au 30 décembre 2008, le prêt a été intégralement remboursé.

Sepric International dont Messieurs Vergely et Robbe sont indirectement concernés

Le 10 septembre 2007, la société SEPRIC International a accordé un prêt de 415 K€ à la SCI Valence 11 au taux de 6% jusqu'au 30 décembre 2008.

Convention de trésorerie

Les avances en compte courant avec les sociétés hors groupe dans lesquelles Monsieur et Madame Vergely, Monsieur Robbe et Monsieur Ferrand sont indirectement intéressés ont été rémunérées au taux Euribor + 1%. Cette convention de trésorerie a été résiliée au 1^{er} juillet 2008.

Groupe Detemple Seme

Personnes concernées : Monsieur Graff

Onze baux ont été conclus 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, 7 baux en-cours ont représenté un montant annuel de loyers d'environ 800 K€ en année pleine.

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.

31. Bilan consolidé pro forma au 31 décembre 2008

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	Pro forma 31.12.2008	Pro forma 31.12.2007	Pro forma 01.01.2007
Actifs non courants :				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations en-cours				
Immeubles de placement	38	121 080	141 970	113 710
Actifs financiers disponibles à la vente	39	680	790	790
Actifs d'impôts différés			49	184
Autres actifs non courants			12	
Total actifs non courants		121 760	142 821	114 684
Actifs courants :				
Créances clients	40	161	500	688
Autres actifs courants	41	913	1 849	1 127
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	42	115	115	115
Trésorerie et équivalents de trésorerie	43	6 753	4 221	5 706
Total actifs courants		7 942	6 685	7 636
Actifs destinés à être cédés	44	8	1 122	2 900
TOTAL ACTIF		129 710	150 628	125 220

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	Pro forma 31.12.2008	Pro forma 31.12.2007	Pro forma 01.01.2007
Capitaux propres :				
Capital		43 325	38 000	38 000
Primes		2 259	2 319	2 319
Réserves		19 047	-846	-194
Résultat		-9 248	21 207	
Total des capitaux propres part du Groupe pro forma		55 383	60 680	40 125
Intérêts minoritaires		29	28	8
Total des capitaux propres consolidés pro forma	45	55 412	60 708	40 133
Passifs non courants :				
Part à long terme des dettes financières	46	35 116	34 579	38 816
Dépôts de garantie	47	828	798	619
Provisions			77	376
Impôts différés	48	25 414	33 297	23 946
Autres passifs non courants et passifs disponibles à la vente				
Total des passifs non courants		61 358	68 751	63 757
Passifs courants :				
Part à court terme des dettes financières	46	10 553	16 005	15 459
Dettes sur immobilisations		13		
Autres passifs courants	49	2 374	5 166	5 870
Total des passifs courants		12 940	21 171	21 329
TOTAL PASSIF		129 710	150 630	125 219

32. Compte de résultat consolidé pro forma au 31 décembre 2008

Période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	Pro forma 31.12.2008	Pro forma 31.12.2007
Revenus locatifs		8 451	7 499
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	50	8 451	7 499
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel			
Charges externes		-811	-524
Impôts et taxes		-81	-59
Dotation aux amortissements et provisions			
Autres produits et charges d'exploitation		255	
Résultat opérationnel courant		7 814	6 916
Charges de nature exceptionnelle	55	-757	-3
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-20 908	24 722
Résultat opérationnel		-13 851	31 635
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		209	76
Coût de l'endettement financier brut		-2 880	-2 299
Coût de l'endettement financier net	51	-2 671	-2 223
Autres produits et charges financiers			36
Charge ou produit d'impôt	52	7 187	-9 904
Résultat net des activités abandonnées ou cédées	54	89	1 687
Résultat net		-9 246	21 231
Part du groupe		-9 248	21 207
Intérêts minoritaires		2	25
Résultat par action en euros (Résultat groupe / Nombre d'actions après apports)	56	-1,46	3,35
Résultat dilué par action en euros	56	-1,46	3,35

33. Tableau des flux de trésorerie pro forma au 31 décembre 2008

En milliers d'euros	Notes	Pro forma 31.12.2008	Pro forma 31.12.2007
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-9 246	21 232
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-77	-299
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		20 908	-24 722
Charges calculées			
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues		-89	-1 685
Coût de l'endettement financier net		2 671	2 223
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-7 187	9 904
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		6 980	6 653
Impôts courants (B)		-610	-638
Variation du B.F.R. liée à l'activité (C)	57	-1 480	-1 050
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D) = (A + B + C)		4 890	4 965
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-18	-3 538
Cessions d'immobilisations			
Acquisition d'immobilisations financières			-12
Diminution des immobilisations financières		12	
Acquisitions de filiales nettes de la trésorerie acquise			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		13	
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)		7	-3 550
Augmentation et réduction de capital		5 034	
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-1 015	-659
Encaissements liés aux emprunts		4 580	2 462
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-6 277	-5 594
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-2 583	-2 215
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)		-261	-6 006
Flux nets de trésorerie des activités cédées	57	1 203	3 685
Effet des variations de périmètre sur la trésorerie			
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		5 839	-906
Trésorerie ouverture	57	-5 486	-4 577
Trésorerie clôture	57	354	-5 486

34. Tableau de variation des capitaux propres pro forma

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et réserves	Résultat	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 1er janvier 2007 publiés	38 000	5 239	0	43 239	8	43 246
Correction capitaux propres 1er janvier 2007	0	-3 113	0	-3 113	0	-3 113
Capitaux propres 1er janvier 2007 corrigés	38 000	2 126	0	40 125	8	40 133
Dividende	0	-654	0	-654	-5	-659
Résultat consolidé 31 décembre 2007 publié	0	0	22 439	22 439	26	22 465
Correction résultat 2007 publié	0	0	-1 233	-1 233	-1	-1 234
Capitaux propres 31 décembre 2007 corrigés	38 000	1 472	21 207	60 678	28	60 707
Dividende	0	0	0	0	-1	-1
Affectation résultat non distribué	0	21 207	-21 207	0	0	0
Frais d'augmentation de capital	0	-231	0	-231	0	-231
Résultat consolidé 30 juin 2008 publié	0	0	-2 841	-2 841	9	-2 831
Correction résultat 30 juin 2008 publié	0	0	-13	-13	0	-13
Divers	0	4	0	4	0	4
Capitaux propres 30 juin 2008 corrigés	38 000	22 451	-2 854	57 597	36	57 634
Dividendes	0	-1 013	0	-1 013	0	-1 013
Augmentation de capital	5 325	0	0	5 325	0	5 325
Frais d'augmentation de capital	0	-60	0	-60	0	-60
Résultat consolidé 2ème semestre exercice 2008	0	0	-6 394	-6 394	-8	-6 402
Variation juste valeur SCI la mer	0	-73	0	-73	0	-73
Divers	0	2	0	2	0	2
Capitaux propres 31 décembre 2008	43 325	21 306	-9 248	55 383	29	55 412

Les comptes consolidés pro forma présentés dans l'annexe de ces premiers comptes consolidés ont été établis en retenant la valeur des immeubles hors droits.

Les comptes consolidés pro forma présentés dans le prospectus comportant le visa n° 08 -283 apposé par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 10 décembre 2008 renaient la valeur des immeubles telle que transmise par l'évaluateur Cushman & Wakefield. La société vient toutefois de constater que la valeur transmise par l'Expert était une valeur droits de mutation inclus au lieu d'une valeur hors droits.

L'incidence de la correction apportée sur les comptes pro forma 1^{er} janvier 2007, 31 décembre 2007 et 30 juin 2008 publiés dans le prospectus se présente comme suit :

Au 01.01.07	Pro forma publié	Correction	Pro forma corrigé
Immeubles de Placement	118 380	-4 670	113 710
Impôts différés	-25 503	1 557	-23 946
Incidence nette capitaux propres	92 877	-3 113	89 764

Au 31.12.07	Pro forma publié	Correction	Pro forma corrigé
Immeubles de Placement	148 490	-6 520	141 970
Impôts différés	-35 470	2 173	-33 297
Incidence nette capitaux propres	113 020	-4 347	108 673
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	26 572	-1 850	24 722
Charge ou produit d'impôt	-10 520	616	-9 904
Incidence nette sur le résultat	16 052	-1 234	14 818

Au 30.06.08	Pro forma publié	Correction	Pro forma corrigé
Immeubles de Placement	141 260	-6 540	134 720
Impôts différés	-33 542	2 180	-31 362
Incidence nette capitaux propres	107 718	-4 360	103 358
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-7 230	-20	-7 250
Charge ou produit d'impôt	1 657	7	1 664
Incidence nette sur le résultat	-5 573	-13	-5 586

Résultat par action publié (en euros)	30/06/2008	31/12/2007
Résultat net, part du groupe publié (milliers d'€)	2 841	22 439
Nombre d'actions	6 333 276	6 333 276
Résultat par action publié	-0,45	3,54

Résultat par action corrigé (en euros)	30/06/2008	31/12/2007
Résultat net, part du groupe corrigé (milliers d'€)	-2 854	21 207
Nombre d'actions	6 333 276	6 333 276
Résultat par action corrigé	-0,45	3,35

35. Annexe aux comptes consolidés pro forma au 31 décembre 2008 **Période du 1er janvier au 31 décembre 2008**

36. Contexte de l'élaboration de l'information financière pro forma

La société FONCIERE SEPRIC anciennement dénommée FINESCO était une société qui détenait un patrimoine immobilier qu'elle donnait en location. Elle détenait également une participation dans 2 sociétés foncières.

Société anonyme créée il y a plus de 3 ans, elle 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 K€

Dans ce contexte la société présente des comptes consolidés pro forma afin d'illustrer l'effet des opérations d'apport et de prise de contrôle si ces opérations étaient intervenues au 1er janvier 2007 et si le groupe dans sa nouvelle structure existait depuis cette date.

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 l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2007 et sur la période de 12 mois arrêtée au 31 décembre 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 31 décembre 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 2007.

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

- comptes annuels 2006 (Bilan d'ouverture) et 2007 de l'ensemble des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation pro forma tels qu'ils ont été approuvés par les assemblées générales tenues en 2007 et 2008 ;
- comptes annuels 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 FONCIERE SEPRIC 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 2008 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 2007 le groupe SEPRIC 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.

37. Périmètre de consolidation pro forma

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt	Périodes prise en compte au 31.12.2008	Périodes prise en compte au 31.12.2007
SA	FONCIERE SEPRIC	399 578 087	Mère	01/01/2008 au 31/12/2008	01/01/2007 au 31/12/2007
SCI	PERICOMMERCE	419 736 012	TUP	idem	idem
SCI	BEYNOST	421 276 338	TUP	idem	idem
SCI	FONCIERE BATERSES	484 231 063	100,00%	idem	idem
SCI	FONCIERE BATERSES II	424 335 008	100,00%	idem	idem
SCI	MONTBELIARD-5	442 576 831	100,00%	idem	idem
SCI	VALENCE-6	411 907 561	TUP	idem	idem
SCI	VALENCE-10	411 907 959	TUP	idem	idem
SCI	VALENCE-11	422 815 977	TUP	idem	idem
SAS	VALENCE-14	442 992 954	TUP	idem	idem
SCI	VALENCE-4	411 907 918	TUP	idem	idem
SCI	VALENCE-5	411 907 314	TUP	idem	idem
SCI	VALENCE III	478 891 559	TUP	idem	idem
SNC	DAUPHINÉ	425 116 316	100,00%	idem	idem
SCI	ECHIROLLES-D	492 024 690	100,00%	idem	idem
SCI	PLANETE FROUARD	449 222 595	TUP	idem	idem
SCI	FONCIERE DE LORRAINE	429 339 674	100,00%	idem	idem
SCI	NANCY	414 470 419	TUP	idem	idem
SCI	RN6 SAINT PRIEST 1	417 633 567	TUP	idem	idem
SARL	ORION INVESTISSEMENT	442 946 257	100,00%	idem	idem
SCI	MASH	424 496 123	100,00%	idem	idem
SNC	LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	98,00%	idem	idem
SCI	DU PORT	500 168 372	TUP	idem	idem
SARL	SEPRIC PARTICIPATIONS (Holding d'ORION)	500 126 826	TUP	idem	idem
SARL	VALENCE DÉVELOPPEMENT (Holding de Péricomerce, Mash, Foncière d'aquitaine, César)	411 821 697	TUP	idem	idem
SA	FONCIERE D'AQUITAINE (Holding absorbé par Valence Développement le 06/03/2008)	420 567 893	100,00%	01/01/2008 au 06/03/2008	idem
SCI	NAPLES	452 547 078	100,00%	idem	idem
SCI	SOHO	441 357 118	100,00%	idem	idem
SCI	TRIBECCA	452 547 391	100,00%	idem	idem
SCI	BELMONT	399 905 850	100,00%	idem	idem
SC	LES BRUYERES	357 802 537	100,00%	idem	idem
SCI	CHELSEA	452 545 668	100,00%	idem	idem
SCI	FONCIERE ST CYR	483 225 348	100,00%	idem	idem
SCI	MATISSE	480 737 592	100,00%	idem	idem
SCI	MONTEREY	453 414 757	100,00%	idem	idem
SARL	MOUGIN IMMOBILIER	017 150 277	100,00%	idem	idem
SARL	TAMPA (Holding des Bruyères)	451 263 305	100,00%	idem	idem
SC	NAPPA (Holding de Romar)	479 951 824	100,00%	idem	idem
SC	ROMAR (Holding de Belmont)	439 210 212	100,00%	idem	idem
SC	DIEGO (Holding de Mougin)	383 658 472	100,00%	idem	idem
SAS	CESAR (Holding absorbé par Valence Développement le 16/01/2008)	425 091 535	100,00%	01/10/2007 au 16/01/2008	idem

Dans les comptes pro forma l'ensemble des opérations d'apport ou d'acquisition de titres sont intégrées dans le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2007. Les actifs et passifs acquis en 2007 via les acquisitions de titres ont été intégrés dans le bilan d'ouverture sur la base de leur valeur au 1^{er} janvier 2007 et un passif de trésorerie a été utilisé en contrepartie. La juste valeur au 1^{er} janvier 2007 des immeubles détenus par les sociétés acquises ou apportées est celle des expertises immobilières à cette date, de sorte que la variation de juste valeur sur l'exercice 2007 est celle qui aurait été constatée si les biens immobiliers étaient déjà dans le groupe à cette date.

38. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.08	Immeubles de placement 31.12.07
Valeur à l'ouverture	141 970	113 710
Acquisitions financées en crédit-bail		700
En-cours N-1 mis en service		
Investissements de l'exercice	18	2 838
Subventions reçues en 2007		
Variation de juste valeur	-20 908	24 722
Valeur à la clôture	121 080	141 970

(*) Tableau modifié par rapport à celui publié dans le prospectus visé par l'AMF le 10 décembre 2008 (Cf. § 34)

La variation de juste valeur des immeubles acquis ou construits au cours de l'exercice 2007 est déterminée par différence entre la valeur d'expertise à la clôture et le prix de revient de ces nouvelles constructions.

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.08	Immeubles de placement 31.12.07	Immeubles de placement 01.01.07
Terrains d'assiette des constructions en cours			
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	51 442	59 580	44 640
Juste valeur des immeubles en location-financement	69 638	82 390	69 070
Total	121 080	141 970	113 710

(*) Tableau modifié par rapport à celui publié dans le prospectus visé par l'AMF le 10 décembre 2008 (Cf. § 34)

Les taux moyen de capitalisation des revenus retenus sur les différentes périodes se présentent comme suit :

- Au 31 décembre 2008	7,32 %
- Au 31 décembre 2007	5,95 %
- Au 1 ^{er} janvier 2007	6,14 %

39. Actifs financiers disponibles à la vente et autres actifs non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 01.01.2007	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2007
Actifs financiers disponibles à la vente	790			790
Total	790			790
Dépôts et cautionnements versés		12		12
Comptes bloqués en garantie				
Total		12		12

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2008
Actifs financiers disponibles à la vente	790		-110	680
Total	790		-110	680
Dépôts et cautionnements versés	12		-12	
Comptes bloqués en garantie				
Total	12		-12	

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.

40. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Montant au 01.01.2007
Créances clients et comptes rattachés	161	500	713
Clients douteux			
Total brut créances clients	161	500	713
Dépréciation			-25
Total net créances clients	161	500	688

Au 31 décembre 2008, il n'existe pas de créances clients échues et non dépréciées.

41. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Montant au 01.01.2007
Créances fiscales et sociales	772	1 506	482
Autres créances d'exploitation	70	284	585
Autres charges constatées d'avance	24	15	25
Autres actifs courants d'exploitation	866	1 805	1 092
Intérêts d'avance sur location financement	47	44	35
Autres actifs courants financiers	47	44	35
Total autres actifs courants	913	1 849	1 127

Les créances fiscales sont plus élevées au 31 décembre 2007 en raison notamment de la TVA récupérable sur les investissements réalisés par la société Limoges le Vigen.

42. Actifs financiers en juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007
Comptes bancaires nantis (Orion)	87	87
Comptes bancaires nantis (Montbéliard)	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 ORION et d'un compte à terme détenu par Montbéliard affectés en garantie.

43. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Montant au 01.01.2007
Titres de placement sans risque et très liquides	5 421	1 697	1 663
Disponibilités	1 332	2 524	4 043
Trésorerie	6 753	4 221	5 706

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

44. Actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	01/01/2007	Augmentation	Diminution	31/12/2007
Titres SCI Macréa		1		1
Titres SCI CYMOB 5	658			658
Titres SCI Chemin long				
Titres SCI La Buisnière	1			1
Terrain Limoges Le Vigen	562		-100	462
Terrain César	1 666		-1 666	
Titres SARL Kidest	8		-8	
Titres SARL Jardins de Cassiopé	4		-4	
Immobilisations corporelles	1		-1	
Actifs destinés à être cédés	2 900	1	-1 779	1 122

(En milliers d'euros)	31/12/2007	Augmentation	Diminution	31/12/2008
Titres SCI Macréa	1		-1	
Titres SCI CYMOB 5	658		-651	7
Titres SCI Chemin long				
Titres SCI La Buisnière	1			1
Terrain Limoges Le Vigen	463		-463	
Terrain César				
Titres SARL Kidest				
Titres SARL Jardins de Cassiopé				
Immobilisations corporelles				
Actifs destinés à être cédés	1 123		-1 115	8

La SCI LES ROMAINS, filiale de la SCI CYMOB 5 a cédé le bien immobilier qu'elle détient et distribué le produit de la vente.

45. Capitaux propres consolidés

45.1. Composition du capital social

(En euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Nombre au 1er janvier 2007	2 500	122	305 000	206 568
Division de la valeur nominale par 122	302 500	1	305 000	206 568
Apport de titres	1 278 319	1	1 583 319	51 342 385
Incorporation prime de fusion au capital	49 082 889	1	50 666 208	2 259 496
Modification du nombre d'actions	-44 332 932	8	50 666 208	2 259 496
Modification valeur nominale		6	37 999 656	
Augmentation de capital	887 509	6	43 324 710	
Montant après fusion et augmentation de capital	7 220 785	6	43 324 710	2 259 496

Le 25 juin 2008 le capital social de FONCIERE SEPRIC a été porté de 305.000 € à 1.583.319 Euros en rémunération de l'apport de parts sociales et actions de trente trois (33) sociétés foncières par vingt quatre (24) apporteurs. Le montant total de la prime d'apport s'est élevé à 51.426.657,35 Euros et les frais d'augmentation de capital imputés sur la prime ont représenté un montant de 230.840 Euros.

L'assemblée générale du 17 juillet 2008 a décidé d'une augmentation de capital de 49.082.889 € prélevé sur le compte « prime d'émission, de fusion, d'apport » portant le capital à 50.666.208 € divisé en 50.666.208 actions de 1 € de valeur nominale chacune.

L'assemblée générale a ensuite décidé d'élever la valeur nominale des actions composant le capital social pour la porter de un (1 €) euro à huit (8 €) euros et de regrouper corrélativement les actions composant le capital social, de manière à ramener leur nombre de cinquante millions six cent soixante six mille deux cent huit (50.666.208) à six millions trois cent trente trois mille deux cent soixante seize (6.333.276) actions.

L'assemblée générale extraordinaire du 12 novembre 2008 a décidé de réduire la valeur nominale des actions pour la ramener de huit (8 €) euros à six (6 €) euros.

Ces opérations ont été retenues en date du 1^{er} janvier 2007 pour l'établissement des comptes pro forma.

45.2. Dividende versé

Les comptes pro forma présentent le groupe dans sa configuration actuelle après apports. Par suite, les dividendes versés présentés dans le tableau de variation des capitaux propres correspondent principalement aux dividendes distribués aux associés des différentes entités avant l'opération d'apport.

Postérieurement aux opérations d'apport, l'assemblée générale du 17 juillet 2008 a décidé la distribution d'un dividende de 1.013.324,16 euros.

46. Dettes financières

46.1. Variation des dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 01.01.2007	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2007
Emprunts	15 028	1 825		-4 197	12 656
Location-financement	23 788	637	-500	-2 002	21 923
Dettes financières à long et moyen terme	38 816	2 462	-500	-6 199	34 579
Emprunts	2 979		-2 979	4 197	4 197
Location-financement	2 115		-2 115	2 002	2 002
Intérêts courus emprunts	82	100	-82		100
Concours bancaires	10 270	-656			9 614
Intérêts courus concours bancaires	13	92	-13		92
Dettes financières à court terme	15 459	-464	-5 189	6 199	16 005
Total dettes financières brutes	54 275	1 998	-5 689		50 584

La diminution du poste location-financement à long terme de 500 milliers d'euros correspond au remboursement partiel par anticipation d'un contrat de crédit-bail souscrit par Foncière SEPRIC.

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2008
Emprunts	12 656	4 580		-2 079	15 157
Location-financement	21 923			-1 963	19 960
Dettes financières à long et moyen terme	34 579	4 580		-4 042	35 117
Emprunts	4 197		-4 251	2 079	2 025
Location-financement	2 002		-2 026	1 963	1 939
Intérêts courus emprunts	100	190	-100		190
Concours bancaires	9 614		-3 324		6 290
Intérêts courus concours bancaires	92	109	-92		109
Dettes financières à court terme	16 005	299	-9 793	4 042	10 553
Total dettes financières brutes	50 584	4 879	-9 793		45 670

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.

46.2. Echéances des dettes financières

(En milliers d'euros)	31/12/2007	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts à taux variable	12 391	3 231	4 637	4 523
Emprunts taux fixe	4 462	966	1 772	1 724
Dettes crédit-bail taux variable	15 049	1 189	4 344	9 516
Dettes crédit-bail taux fixe	8 875	812	2 023	6 040
Concours bancaires	9 614	9 614		
Intérêts courus	192	192		
Dettes financières en capital	50 584	16 004	12 776	21 803

L'en-cours des emprunts et crédit baux à taux fixe est rémunéré aux taux moyens respectifs de 4,78 % et 5,11 %.

(En milliers d'euros)	31/12/2008	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts à taux variable	11 250	1 345	4 810	5 095
Emprunts taux fixe	5 933	680	2 047	3 205
Dettes crédit-bail taux variable	13 850	1 182	4 581	8 088
Dettes crédit-bail taux fixe	8 048	757	2 028	5 263
Concours bancaires	6 290	6 290		
Intérêts courus	299	299		
Dettes financières en capital	45 670	10 553	13 466	21 650

L'endettement à taux variable est de 25.099 K€ au 31 décembre 2008. Une augmentation hypothétique de 1 % du taux Euribor sur le niveau d'endettement à taux variable à la clôture aurait une incidence négative de 250 milliers d'euros sur les charges financières.

46.3. Échéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31/12/2008	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	28 599	2 903	9 674	16 022	

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 le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêt.

46.4. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007	Variation
Dette financière brute	45 670	50 584	-4 915
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-6 753	-4 221	-2 532
Endettement financier net	38 917	46 363	-7 447

47. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007	01/01/2007
Dépôts de garantie	828	798	619

48. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Montant au 01.01.2007
Impôts différés actifs		49	184
Total impôts différés actifs		49	184
IDP sur retraitement juste valeur immeubles en propre	11 354	13 742	9 404
IDP sur retraitement des immeubles en crédit-bail	15 559	19 104	14 144
Autres impôts différés compensés par entité fiscale	-1 499	451	398
Total impôts différés passifs	25 414	33 297	23 946

(*) Tableau modifié par rapport à celui publié dans le prospectus visé par l'AMF le 10 décembre 2008 (Cf. § 34)

49. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2008	Montant au 31.12.2007	Montant au 01.01.2007
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	729	1 971	842
Instruments financiers dérivés			
Dettes fiscales	333	789	949
Dettes sociales		31	102
Autres dettes courantes	1 312	2 216	3 723
Produits constatés d'avance		159	254
Total autres passifs courants	2 374	5 166	5 870

L'importance des dettes fournisseurs au 31 décembre 2007 était liée aux travaux de construction réalisés par la Société Limoges le Vigen.

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

Au 1^{er} janvier 2007 ce poste était sensiblement plus important car il enregistrait, chez Foncière d'Aquitaine, une avance de 1.018 K€ sur le dividende distribué en 2007 par la SCI Chemin long 7.

50. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	2008	2007
Revenus locatifs	8 451	7 499
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	8 451	7 499
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles		
Revenu net des immeubles	8 451	7 499

51. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	2008	2007
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	209	76
Produits de trésorerie	209	76
Intérêts sur emprunts et découverts	-2 880	-2 299
Coût de l'endettement financier brut	-2 880	-2 299
Coût de l'endettement financier net	-2 671	-2 223

52. Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Impôts courants	610	638
Impôts différés	-7 797	9 266
Total	-7 187	9 904

(*) Tableau modifié par rapport à celui publié dans le prospectus visé par l'AMF le 10 décembre 2008 (Cf. § 34)

53. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Résultat avant impôts	-16 395	31 356
Charge ou produit d'impôt théorique au taux en vigueur en France	5 465	-10 452
Reclassement IS activités cédées	39	220
Différences permanentes liées aux dividendes		416
Economie d'impôt sur frais d'apport inscrits en capitaux propres	97	
Autres décalages (Déficits...)	1 587	-88
Charge d'impôt effective (hors Exit tax)	7 188	-9 904

(*) Tableau modifié par rapport à celui publié dans le prospectus visé par l'AMF le 10 décembre 2008 (Cf. § 34)

54. Résultat net des activités abandonnées ou cédées

Ce poste enregistre principalement les produits et les charges de l'activité promotion qui n'est pas poursuivie et les dividendes reçus de sociétés dont la cession a été décidée.

Dès l'ouverture au 1^{er} janvier 2007 les titres et certains biens en cours de cession ont été inscrits à l'actif sur la ligne « actifs destinés à être cédés » pour leur valeur probable de cession et aucune plus ou moins value de cession n'a d'incidence sur le compte de résultat des périodes présentées.

(En milliers d'euros)	2008	2007
Activité promotion SAS CESAR	59	52
Plus-value cession CBI Clermont par Valence Développement		500
Activité promotion LE VIGEN	57	107
Résultat SCI La Buissière		187
Résultat SCI CYMOB 5	12	36
Dividende Chemin Long		1 024
Résultat brut des activités abandonnées ou cédées	128	1 906
Impôt sur activités abandonnées ou cédées	-39	
Impôts différés sur activités abandonnées ou cédées		-220
Résultat net des activités abandonnées ou cédées	89	1 686

55. Charges de nature exceptionnelle

Les charges de nature exceptionnelle correspondent aux dépenses liées à l'introduction en bourse.

56. Résultat par action

Calcul du résultat par action	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net, part du groupe (milliers d'€)	-9 248	21 207
Nombre d'actions	6 352 728	6 333 276
Résultat par action (en euros)	-1,46	3,35

(*) Tableau modifié par rapport à celui publié dans le prospectus visé par l'AMF le 10 décembre 2008 (Cf. § 34)

57. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007	01/01/2007
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6 753	4 221	5 706
Concours bancaires et intérêts courus	-6 399	-9 707	-10 283
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	354	-5 486	-4 577

Le flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement est de 3,5 millions d'euros sur l'exercice 2007. Ces investissements concernent :

- Limoges le Vigen	2.089 K€
- Les Bruyères	749 K€
- Du Port	637 K€

L'investissement de la société Du Port a été financé en crédit-bail.

(En milliers d'euros)	2008	2007
Encaissements sur cession d'actifs destinés à être cédés	1 114	1 778
Résultat brut des activités abandonnées ou cédées	128	1 907
Impôt décaissé lié aux activités abandonnées ou cédées	-39	
Flux nets de trésorerie des activités abandonnées ou cédées	1 203	3 685

Le détail de ces encaissements est présenté dans les rubriques concernées de l'annexe.

(En milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Créances clients	340	188
Autres actifs courants d'exploitation	940	-714
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat		
Dépôts de garantie	30	179
Autres passifs courants	-2 790	-704
Variation du BFR	-1 480	-1 050

58. Relations avec les parties liées

Relations avec la Sas Sepric Management dont Messieurs Vergely et Robbe sont indirectement concernés
Certains sociétés du groupe ont conclu des contrats de gestion immobilière et locative qui ont donné lieu au versement d'honoraires de 275 K€ sur 2007 et 274 K€ sur 2008. Ces honoraires représentent environ 4 % des loyers et charges et sont refacturés aux locataires.

Relations avec la Sas Sepric Conseil et la SNC Sepric promotion dont Messieurs Vergely, Robbe et Ferrand sont indirectement concernés

En application de contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée et au titre de travaux de rénovation des bâtiments de Limoges le Vigen et Echirrolles, les sociétés susvisées ont facturé un montant de 1.279 K€ aux sociétés concernées sur l'exercice 2007. S'agissant d'opérations ponctuelles, aucune facturation n'est intervenue sur 2008.

Relations avec la SARL Aquilor 1 dont Messieurs Vergely et, Robbe sont indirectement concernés

Au cours de l'exercice 2007 la société Valence Développement a cédé à la société Aquilor 1 ses droits sur un contrat de crédit-bail immobilier pour un montant de 500 K€.

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

La société Pentagone Holding a facturé Foncière SEPRIC au titre de prestations rendues en matière de gestion administrative, financière et juridique pour un montant de 435 K€ sur 2008. 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.

Le 10 mars 1998, la société Pentagone a prêté sur 12 ans à la SCI RN6 Saint-Priest la somme de 76 K€ au taux annuel de 6.9%. Au 30 décembre 2008, le prêt a été intégralement remboursé.

Sepric International dont Messieurs Vergely et Robbe sont indirectement concernés

Le 10 septembre 2007, la société SEPRIC International a accordé un prêt de 415 K€ à la SCI Valence 11 au taux de 6% jusqu'au 30 décembre 2008.

Convention de trésorerie

Les avances en compte courant avec les sociétés hors groupe dans lesquelles Monsieur et Madame Vergely, Monsieur Robbe et Monsieur Ferrand sont indirectement intéressés ont été rémunérées au taux Euribor + 1%. Cette convention de trésorerie a été résiliée au 1^{er} juillet 2008.

Groupe Detemple Seme

Personnes concernées : Monsieur Graff

Onze baux ont été conclus 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, 7 baux en-cours ont représenté un montant annuel de loyers d'environ 800 K€ en année pleine.

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.

59. Honoraires Commissaires aux comptes

	MAZARS		Jean Marc TIBALDI			
	Exercice 2008		Exercice 2008		Exercice 2007	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit						
* Commissariat aux comptes						
. Emetteur	99 000	100%	46 000	85%	6 800	53%
. Filiales intégrées globalement			8 000	15%		
* Missions accessoires						
. Emetteur					6 000	47%
. Filiales intégrées globalement						
Sous total	99 000	100%	54 000	100%	12 800	100%
Autres prestations le cas échéant						
* Juridique, fiscal, social						
* Technologies de l'information						
* Audit interne						
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)						
Sous total	0		0		0	
Total	99 000		54 000		12 800	

Chapitre 4 – Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 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.

Ces comptes consolidés ont été établis pour la première fois, et ont été arrêtés conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent :

- Un bilan au 31 décembre 2008 et au 1^{er} janvier 2008.
- Un compte de résultat et un tableau de flux de trésorerie relatifs à l'exercice 2008.
- De la note 31 à 57 de l'annexe, retraités selon les mêmes règles, un bilan, un compte de résultat et un tableau de flux de trésorerie pro forma au 31 décembre 2008 ainsi qu'une information comparative au 31 décembre 2007.

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.

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 2 « Faits caractéristiques » expose le contexte de l'élaboration des comptes consolidés et son incidence sur la comparabilité des exercices, ayant conduit à l'élaboration de données comparatives pro forma 2008 et 2007 dont la note 36 de l'annexe expose les modalités.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces modalités et des informations fournies dans les notes 31 à 57 de l'annexe, et à vérifier leur correcte application.

- la note 6.4 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes 6.4 et 8 de l'annexe, et à vérifier leur correcte application.

- la note 6.16 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 dans les notes de l'annexe 6.16 et 18 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 29 avril 2009

Les Commissaires aux comptes

J . M . T I B A L D I

M A Z A R S

Jean-Maurice El Nouchi

Chapitre 5 – Comptes sociaux de la SA FONCIERE SEPRIC au 31 décembre 2008

BILAN ACTIF					
FONCIERE SEPRIC			Durée N :	12	
			Durée N-1 :	12	
Rubriques	En Euros	BRUT	Amortissements	31/12/2008	31/12/2007
Capital souscrit non appelé					
IMMOBILISAT. INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Frais de développement					
Concessions,brevets,droits similaires					
Fonds commercial	43 572 671	12 360 174	31 212 497		
Autres immobilisations incorporelles					
Avances,acomptes immob. incorpor.					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	827 502		827 502	793 498	
Constructions	2 700 572	1 727 938	972 634	714 400	
Installations techniq., matériel, outillage					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours	11 000		11 000		
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations par mise en équivalence					
Autres participations	19 977 199	5 485 107	14 492 092	500 272	
Créances rattachées à participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts	1 023 983		1 023 983	1 061 338	
Autres immobilisations financières					
TOTAL II	68 112 926	19 573 219	48 539 707	3 069 508	
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances,acomptes versés/commandes					
CREANCES					
Créances clients & cptes rattachés	76 814		76 814	0	
Autres créances	2 374 770		2 374 770	815 137	
Capital souscrit et appelé, non versé					
DIVERS					
Valeurs mobilières de placement	4 817 630		4 817 630		
(dt actions propres)					
Disponibilités	1 395 153		1 395 153	323 310	
COMPTES DE REGULARISATION					
Charges constatées d'avance	79 292		79 292		
TOTAL III	8 743 660		8 743 660	1 138 448	
Frais émission d'emprunts à étaler	IV				
Primes rembours des obligations	V				
Ecart de conversion actif	VI				
TOTAL GENERAL (I à VI)	76 856 586	19 573 219	57 283 367	4 207 955	

BILAN PASSIF

FONCIERE SEPRIC

Rubriques	En Euros	31/12/2008	31/12/2007
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel		43 324 710	305 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 259 496	206 568
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :			
Réserve légale		30 500	30 500
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. prov. cours		12 666 552	
Autres réserves (dont achat d'œuvres orig.			
Report à nouveau		1 268 676	1 999 805
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		-13 491 791	282 196
Subventions d'investissements			
Provisions réglementées			
TOTAL I		46 058 143	2 824 069
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL II			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL III			
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		7 988 033	649 942
Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatifs		366 381	48 222
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		883 234	155 017
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		525 728	8 886
Dettes fiscales et sociales		155 817	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		13 156	
Autres dettes		1 292 874	521 819
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
TOTAL IV		11 225 224	1 383 886
Ecart de conversion passif	V		
TOTAL GENERAL (I à V)		57 283 367	4 207 955

COMPTE DE RESULTAT

FONCIERE SEPRIC

Rubriques		31/12/2008	31/12/2007
Ventes de marchandises			
Production - biens			
vendue - services		1 221 838	1 007 247
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		1 221 838	1 007 247
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		3 157	
Autres produits			
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	I	1 224 994	1 007 247
Autres achats et charges externes		894 392	569 461
Impôts, taxes et versements assimilés		125 232	55 827
DOTATIONS D'EXPLOITATION			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		94 716	95 300
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Autres charges			
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	II	1 114 340	720 588
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		110 654	286 659
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée	III	442 031	
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV	17 274	
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations		57 427	19 975
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		223 020	114 358
Autres intérêts et produits assimilés		48 090	38 345
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	V	328 537	172 678
Dotations financières aux amortissements et provisions		6 029 484	
Intérêts et charges assimilées (y compris vrai mali lié aux TUPs : cf annexe)		7 566 965	46 596
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	VI	13 596 449	46 596
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)		-13 267 912	126 082
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)		-12 732 501	412 741
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			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		757 290	1
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	VIII	757 290	1
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		-757 290	-1
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	IX		
Impôts sur les bénéfices	X	2 000	130 544
TOTAL DES PRODUITS		1 995 563	1 179 925
TOTAL DES CHARGES		15 487 354	897 730
5. BENEFICE OU PERTE		-13 491 791	282 196

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

1 – FAITS SIGNIFICATIFS

Opération d'apport

Le 25 juin 2008, le capital social de FONCIERE SEPRIC a été porté de 305.000 €uros à 1.583.319 €uros en rémunération de l'apport de parts sociales et actions de 33 sociétés foncières par 24 apporteurs pour un montant total d'actif net réévalué de 52,7 m€. Suite à différentes opérations sur le capital, la valeur nominale des actions a été portée à 6 euros le 12 novembre 2008.

Introduction en bourse de FONCIERE SEPRIC et mise en place de nouveaux statuts

Le 19 décembre 2008, FONCIERE SEPRIC s'est introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris. Cette opération s'est faite exclusivement par l'émission de 887.509 actions nouvelles au prix de 6 €uros, représentant 12,3% du nombre total d'actions et du nombre de droits de vote de la Société après opération. Le produit brut de l'émission s'élève à 5,3 M€. Conformément à l'Assemblée Générale du 17 juillet 2008, les nouveaux statuts ont pris effet le 23 décembre 2008

Transmissions universelles de patrimoine (« TUP ») de 15 filiales de FONCIERE SEPRIC

Cette opération de simplification de son organigramme a été principalement réalisée à la clôture de l'exercice. Un mali technique net de 43,6m€ a été constaté dans les comptes de FONCIERE SEPRIC au 31 décembre 2008.

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
- Permanence 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. 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 au 31 décembre 2008 par 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 vrai mali s'est élevé à 7.3 m€ en 2008.

Une dépréciation supplémentaire est constatée lorsque la valeur vénale des actifs sous-jacents est inférieure, à la date de clôture, à leur valeur comptable majorée du mali technique net d'impôts correspondant. A ce titre, une provision pour dépréciation complémentaire du mali technique a été constatée pour un montant de 880 K€ au 31 décembre 2008.

Cette dépréciation n'a pas été intégralement constatée dans le compte de résultat dans la mesure où elle était déjà inscrite pour 336 k€ dans les comptes d'une société absorbée par transmission universelle de patrimoine.

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

Société Tuppée -k€	Nature de l'actif apporté	Valeur comptable	Valeur réelle	Plus-value latente nette	Mali technique brut	Dépréciation	Mali technique net
SAS VALENCE-14	crédit-bail		4 982	3 321	4 982	-1 660	3 321
SCI BEYNOST	crédit-bail		2 925	1 950	2 925	-975	1 950
SCI NANCY	crédit-bail		4 162	2 775	4 162	-1 387	2 775
SCI PERICOMMERCE	crédit-bail		1 494	996	1 494	-498	996
SCI PLANETE FROUARD	crédit-bail		904	603	904	-301	603
SCI RN6 SAINT PRIEST 1	crédit-bail		2 585	1 723	2 585	-861	1 723
SCI VALENCE III	crédit-bail		3 372	2 248	3 372	-1 124	2 248
SCI VALENCE-10	crédit-bail		2 924	1 949	2 924	-975	1 949
SCI VALENCE-11	crédit-bail		848	565	848	-283	565
SCI VALENCE-11	immeuble	387	1 130	495	743	-248	495
SCI VALENCE-4	crédit-bail		3 266	2 178	3 266	-1 089	2 178
SCI VALENCE-5	crédit-bail		4 047	2 698	4 047	-1 349	2 698
SCI VALENCE-6	crédit-bail		1 902	1 268	1 902	-634	1 268
SCI DU PORT	crédit-bail		288	192	288	-96	192
SARL VALENCE DEVEL.	Titres	4 713	9 193	4 479	4 479	-348	4 131
SEPRIC PARTICIPATIONS	Titres	2 220	4 012	1 793	1 793	-532	1 260

Note : La valeur comptable des titres de VALENCE DVT inclut 3 338k€ de mali technique issu de TUPs réalisés avec des filiales de cette société

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 oeuvre 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 m€.

Compte tenu des TUPs réalisées pendant l'exercice, le montant des immobilisations financières brutes au 31/12/2008 est de 20 m€.

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. Une provision de 5.5 m€ a été constituée à ce titre au 31 décembre 2008.

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.

Comptabilisation des résultats des SCI

Une clause des statuts de plusieurs SCI soumises à l'impôt sur les sociétés filiales prévoit l'appropriation du résultat par les associés à la clôture de l'exercice. Les résultats des exercices clos le 31 Décembre 2008 de ces SCI sont donc inscrits dans le compte de résultat de FONCIERE SEPRIC.

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 dernier. En revanche, les 757 k€ de frais liés à l'introduction en bourse ont été comptabilisés en charges exceptionnelles, l'augmentation de capital s'étant faite à la valeur nominale des actions.

Consolidation

FONCIERE SEPRIC est la société tête de groupe de consolidation.

3 – DETAIL DES POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT

IMMOBILISATIONS (En k€)	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				
TOTAL I				
Mali technique TOTAL II		44 388	816	43 572
Terrains	793	34		827
Constructions	2 305	396		2 701
Autres immob. corporelles				
Immobilisations corporelles en cours		11		11
Avances et acomptes				
TOTAL III - Immob. corporelles	3 098	441		3 539
Autres participations	500	56 300	36 823	19 977
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	1 061	17	54	1 024
TOTAL IV - Immob. financières	1 561	56 317	36 877	21 001
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	4 659	101 146	37 693	68 112

AMORTISSEMENTS (En k€)	Valeur au début de l'exercice	Augmentation et Dotations (1)	Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Immobilisations. incorporelles				
Terrains				
Constructions	1 590	138		1 728
Install.techn.,mat.,outillage indust.				
Autres immob. corporelles				
TOTAL	1 590	138		1 728

(1) Les augmentations d'amortissement représentent 43ke et sont issues des opérations de TUP.

PROVISIONS (En k€)	Valeur au début de l'exercice	Augmentation et Dotations	Reprises	Valeur à la fin de l'exercice
Prov. immobilisat. Incorporelles (1)		12 361		12 361
Prov. immobilisat. corporelles				
Prov. titres de participation		5 485		5 485
Prov. autres immo. financières				
Prov. stocks et en cours				
Prov. comptes clients				
Autres prov. pour dépréciation				
TOTAL		17 846		17 846

(1) Correspond à l'augmentation de provision passée dans le cadre des TUPs

ETAT DES CREANCES En k€	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)	1 024	118	906
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	77	77	
Créance représent. titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités			
- impôt sur les bénéfices			
- taxe sur la valeur ajoutée	333	333	
- autres impôts, taxes, versmts assimilés			
- divers			
Groupe et associés (2)	1 932	1 932	
Débiteurs divers (dont pension titres)	110	110	
Charges constatées d'avance	79	79	
TOTAUX	3 555	2 649	906

ETAT DES DETTES	En k€	A 1 an au plus	A plus d' 1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires				
Empr., dettes - à 1 an maximum	7 212	7 212		
établist crédit - à plus de 1 an	776	423	353	
Empr.,dettes financ.divers	366	366		
Fournisseurs, comptes rattachés	526	526		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale, aut.org.sociaux				
- impôt bénéfices	132	132		
Etat et autres - T.V.A.	21	21		
collectivités - oblig.cautionnées				
- autres impôts	2	2		
Dettes immob. cptes rattachés	13	13		
Groupe et associés	1 215	1 215		
Autres dettes (pension titres)	78	78		
Dettes représent.titres emprunt.				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	10 341	9 989	352	

CHARGES A PAYER

	En k€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	264
Dettes sur immobilisations	13
Dettes fiscales et sociales	2
Intérêts courus	110
Total	389

PRODUITS A RECEVOIR

	En k€
Clients et comptes rattachés	77
Autres créances	49
Total	126

TRESORERIE ACTIVE

	En k€
Valeurs mobilières de placement	4 818
Disponibilités	1 345
Contrat de liquidité INVEST SECURITIES	50
Total	6 213

Aucune action de FONCIERE SEPRIC n'avait été acquise dans le cadre du contrat de liquidité signé avec INVEST SECURITIES au 31/12/2008.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En k Euros	Situation au 31/12/07	Affectation du résultat (1)	Apports de de titres (2)	Augment. de de capital (3)	Modif nombre d'actions (4)	Modif valeur nominale (5)	Augment de Capital (6)	Résultat de l'exercice	Situation au 31/12/08
Capital social: knombre actions	305		1 278	49 083	(44 333)		888		7 221
Valeur nominale/action (en €)	1		1	1	8	6	6		1
Capital social	305		1 278	49 083		(12 667)	5 325		43 325
Primes d'émission, d'apports	207		51 136	(49 083)					2 259
Réserve légale	31								31
Réserves suite réduction de capital						12 667			12 667
Report à nouveau	2 000	(731)							1 269
Résultat de l'exercice	282	(282)						(13 492)	(13 492)
Total	2 824	(1 013)	52 414				5 325	(13 492)	46 058
Dividendes versés		(1 013)							

(1) Distribution faite en juillet 2008

(2) Le 25 juin 2008 le capital social de FONCIERE SEPRIC a été porté de 305.000 € à 1.583.319 € en rémunération de l'apport de parts sociales et actions de trente trois (33) sociétés foncières par vingt quatre (24) apporteurs. Le montant total de la prime d'apport s'est élevé à 51.426.657,35 €uros et les frais d'augmentation de capital imputés sur la prime ont représenté un montant de 290.840 €uros.

(3) L'Assemblée Générale du 17 juillet 2008 a décidé d'une augmentation de capital de 49.082.889 € prévue sur le compte « prime d'émission, de fusion, d'apport » portant le capital à 50.666.208 € divisé en 50.666.208 actions de 1 € de valeur nominale chacune.

(4) L'Assemblée Générale a ensuite décidé d'élever la valeur nominale des actions composant le capital social pour la porter de un €uro (1 €) à huit €uros (8 €) et de grouper corrélativement les actions composant le capital social, de manière à ramener leur nombre de cinquante millions six cent soixante six mille deux cent huit (50.666.208) à six millions trois cent trente trois mille deux cent soixante seize (6.333.276) actions.

(5) L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 novembre 2008 a décidé de réduire la valeur nominale des actions pour la ramener de huit €uros (8 €) à six €uros (6 €).

(6) L'introduction en bourse a été réalisée par une augmentation de capital de 5.325.054 € (887.509 adions de 6 € de valeur nominale) ce qui porte le nombre d'actions ordinaires au 31/12/2008 à 7 220 785 .

4 – ENGAGEMENTS HORS BILAN ET CREDIT-BAIL

CREDIT-BAIL	En k€
VALEUR D'ORIGINE	6 100
AMORTISSEMENTS	
Cumul exercices antérieurs	236
Exercice en cours	292
Total	528
VALEUR NETTE	5 572
REDEVANCES PAYEES	
Cumul exercice antérieur	435
Exercice en cours	580
Total	1 015
REDEVANCES A PAYER	
A un an au plus	580
A plus d'un an et moins de 5 ans	2 320
A plus de 5 ans	4 765
Total	7 665

L'ensemble des bâtiments de la FONCIERE SEPRIC 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
FONCIERE SEPRIC SA	CDE	-	609 796,07 € + accessoires	15/01/2012
FONCIERE SEPRIC SA	CDE	50 155,73 € +accessoires	1 057 153,13 € + accessoires	15/01/2012
FONCIERE SEPRIC SA	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 FONCIERE DE LORRAINE	BPLC	-	878 106,34 € Epinal & 1 234 837,04 € Frouard	28/04/2014
SCI FONCIERE DE LORRAINE	BPLC	14 635 €	552 475 €	20/11/2015
SCI FONCIERE 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 TRIBECCA	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 immeuble à EPINAL et FROUARD avec dispense d'inscription		N/A
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

La société FONCIERE SEPRIC 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	% capital détenu directement par Foncière SEPRIC	Capital	Capitaux propres	Valeur des titres brute hors mali	Valeur des titres brute plus mali	Valeur nette des titres, mali compris	Prêts et avances consentis net (1)	Cautions, avals et garanties	C.A. 2008	Résultat 2008	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
SCI ECHIROLLES-D	100%	1,00	58,36	2 172	2 172	1 546		oui	276	64	
SCI FONCIERE BATERSES	100%	10,00	58,82	2 006	2 006	1 491		oui	284	35	
SCI FONCIERE BATERSES II	100%	10,00	51,62	3 346	3 346	2 439	35	oui	498	66	
SCI FONCIERE ST CYR	100%	1,00	-84,01	535	535	78	80	oui	119	-17	
SCI MONTBELIARD-5	100%	1,00	1	795	795	260	19	oui	172	10	
SARL ORION INVESTISSEMENTS	100%	38,20	429,71	2 220	4 012	3 480		oui	762	131	
SCI BELMONT	1%	0,15	475,55	23	348	348		oui	203	107	
SCI CHELSEA	100%	1,00	35,66	616	616	426	55	oui	84	29	
SC LES BRUYERES	0.1%	154,00	222,78	2	1 088	1 088		oui	163	51	
SCI MATISSE	100%	1,00	11,12	185	185	53		oui	151	20	
SCI SOHO	100%	1,00	106,23	673	673	673		oui	110	40	
SCI TRIBECCA	100%	1,00	121,83	963	963	672		oui	128	43	
SCI NAPLES	100%	1,00	147,86	1 103	1 103	784		oui	135	46	
SCI MONTEREY	100%	5,00	29,41	586	586	486		oui	108	17	
SCI MASH	100%	¹ 372,04	1 372,04	1 372	2 808	2 808	116	oui	241	143	
SNC DAUPHINÉ	100%	0,15	0,15	500	500	500	248	oui	184	60	
SNC FONCIERE DE LORRAINE	100%	0,15	0,15	0	4 471	4 459	647	non	840	240	
SNC LIMOGES LE VIGEN	98%	0,30	0,30	200	752	552	463	oui	820	-17	
SARL TAMPA	100%	10,00	332,18	1 050	1 050	463		oui	0	-29	
SC ROMAR	0.01%	161,80	263,61	0	1 450	1 450	50	oui	0	-5	
SCI DIEGO	100%	1,50	127,10	703	703	452	-51	oui	0	-86	
SCI NAPPA	100%	320,00	70,83	922	922	349	114	oui	0	-50	
La MER	20%	1,52	245,91	0	544	544	0	non	551	244,39	
CYMOB 5	69,96%	2,50	2,50	2	338	2	5	non	0	947	
SCI CHEMIN LONG 7	40%	0,15	0,15	0,06	0,06	0,06	0	non	0	-4,6	
SCI LA BUISSIÈRE	50%	1,52		0,76	0,76	0,76	0	non			

(1) hors intérêts courus pour 87k€

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

Les produits financiers concernant les entreprises liées se sont élevés à 223 k€ sur l'exercice.

6 – RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté (données en €)</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2008</i> <i>12</i>	<i>31/12/2007</i> <i>12</i>	<i>31/12/2006</i> <i>12</i>	<i>31/12/2005</i> <i>12</i>	<i>31/12/2004</i> <i>12</i>
<i>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i>					
Capital social	43 324 710	305 000	305 000	305 000	305 000
Nombre d'actions - ordinaires	7 220 785	2 500	2 500	2 500	2 500
<i>OPERATIONS ET RESULTATS</i>					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 221 838	1 007 247	556 879	544 523	516 650
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	(7 365 591)	508 040	1 498 012	869 350	990 465
Impôts sur les bénéfices	2 000	130 544	458 221	255 311	289 877
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	6 124 200	95 300	95 300	96 524	132 851
Résultat net	(13 491 791)	282 196	944 490	517 516	567 737
Résultat distribué (1) (2)	1 805 196	1 013 325			
<i>RESULTAT PAR ACTION</i>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	(1,0)	151	416	246	280
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	(1,9)	113	378	207	227
Dividende attribué (1) (2)	0,25	0,64			
<i>PERSONNEL</i>					
Effectif moyen des salariés	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

(1) Dividende 2008 proposé à l'AG du 11 juin 2009 prélevé sur les réserves

(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

7 – EVENEMENTS POST-CLOTURE

Passage en régime SIIC

Contrairement à ce qui avait initialement été envisagé, FONCIERE SEPRIC a décidé de reporter son option au régime SIIC sur le second semestre 2009 et prévoit de modifier sa date de clôture d'exercice au 30 juin avec un premier exercice raccourci au 30 juin 2009.

Acquisition d'immeubles à Bourg en Bresse

FONCIERE SEPRIC 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

Chapitre 6 – Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 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 oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - Justification des appréciations

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 :

- 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 de l'exercice, ainsi que les modalités de suivi de la valeur des mali techniques.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans ladite note de l'annexe, et à vérifier leur correcte application.

- 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 dans ladite note 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 29 avril 2009

Les commissaires aux comptes

J . M . T I B A L D I

M A Z A R S

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 31 décembre 2008

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 oeuvre 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 oeuvre 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 :

I - Préparation 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 utile.

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 19 Février 2008 pour le conseil d'arrêté des comptes annuels du 6 mars 2008.

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.

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, du Directeur Général ou sur auto saisine, examine et approuve préalablement à leur mise en oeuvre, 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 FONCIERE SEPRIC 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 FONCIERE SEPRIC.
- e) Une évaluation formalisée des travaux du conseil sera réalisée tous les 3 ans.

Lors du conseil d'administration du 16 Octobre 2008, le conseil d'administration a nommé deux directeurs généraux délégués :

- 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 06 Mars 2008, le conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Approbation du procès-verbal de la dernière séance du Conseil d'Administration,
 - Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007,
 - Lecture et adoption du projet de rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale ordinaire,
 - Lecture et adoption du projet de résolutions à soumettre à l'assemblée générale ordinaire,
 - Préparation et convocation de l'assemblée générale ordinaire, fixation de l'ordre du jour,
 - Questions diverses.
- Lors du Conseil d'Administration du 18 mars 2008, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Approbation du procès-verbal de la dernière séance,
 - Pouvoir à l'effet d'intervenir à l'avenant à l'acte de prêt de la SARL SEPRIC PARTICIPATIONS dans le cadre de la restructuration du Groupe,
 - Pouvoirs.
- Lors du Conseil d'Administration du 25 mars 2008, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Reconduction du Président Directeur Général,
 - Pouvoirs du Président Directeur général.

- Lors du Conseil d'Administration du 9 juin 2008, le conseil a délibéré sur les points suivants :
 - Examen de la proposition de nomination de nouveaux administrateurs ;
 - Examen de la proposition de nomination de co-commissaires aux comptes titulaire et suppléant ;
 - Autorisation de trois conventions relevant de l'application de l'article L.225-38 du Code de commerce ;
 - Examen du projet d'apport à la Société de parts sociales et actions de 33 sociétés ;
 - Arrêté des termes du rapport du Conseil d'Administration et convocation de l'assemblée générale mixte ;

- Lors du Conseil d'Administration du 1^{er} juillet 2008, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Examen de la démission de Monsieur Régis MITJAVILLE de son mandat d'administrateur et nomination de Monsieur Gilbert ROUGIER en remplacement de Monsieur Régis MITJAVILLE ;
 - Examen d'une proposition de distribution exceptionnelle de dividendes ;
 - Examen d'une proposition d'autorisation à donner au Conseil d'Administration pour le rachat et la vente, par la Société de ses propres actions, dans les conditions légales, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext de NYSE Euronext ;
 - Examen d'une proposition d'autorisation à donner au Conseil d'Administration pour réduire le capital par annulation d'actions propres détenues par la Société sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext de NYSE Euronext ;
 - Examen d'une proposition d'augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves et d'une proposition d'élévation de la valeur nominale des actions et regroupement corrélatif des actions ;
 - Examen d'une proposition de délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou d'autres valeurs mobilières donnant accès à une quotité du capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription, et délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre d'actions ou de valeurs mobilières émises sous condition suspensive ;
 - Examen d'une proposition d'autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société sous condition suspensive de l'admission des actions de la société sur le marché Euronext de NYSE Euronext ;
 - Examen d'une proposition de modification des statuts en vue de l'admission des titres sur le marché Eurolist, et adoption des nouveaux statuts, sous condition suspensive de l'admission des actions de la Société sur le marché Euronext de NYSE Euronext,
 - Arrêté des termes du rapport du Conseil d'Administration et convocation d'une assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire - fixation de son ordre du jour.

- Lors du Conseil d'Administration du 11 septembre 2008, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Situation économique et bancaire. Estimation CUSHMAN & WAKEFIELD du 30 juin 2008 ;
 - Introduction en bourse de la FONCIERE SEPRIC : objectifs – méthodes et solutions – Choix d'un Conseil ;
 - Politique d'investissement – Dossier de Bourg en Bresse – Financement – Impact sur la FONCIERE ;
 - Contrat de délégation de gestion avec PENTAGONE HOLDING.

- Lors du Conseil d'Administration du 16 octobre 2008, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Bilan consolidé IFRS au 30 juin 2008 et résultats comptables au 31 décembre 2008 ;
 - Dividendes 2007 ;
 - Introduction en bourse :

- Organisation de la société :
 - o Organigramme
 - o Nomination de Monsieur Bernard ROBBE en qualité de Vice-président ;
 - o Nomination de Monsieur Francis FERRAND et de Monsieur Laurent DETRIE qualité de Directeurs Généraux Délégués ;
 - Contrat de délégation de gestion à passer avec la SA PENTAGONE HOLDING, convention règlementée relevant de l'article L.225-38 du Code du Commerce ;
 - Droit de premier refus concédé par la SNC SEPRIC REALISATIONS ;
 - Contrat de gestion locative & immobilière à passer avec la SAS SEPRIC MANAGEMENT ;
 - Opération Bourg en Bresse : Choix du financement taux fixe / taux variable, formules proposées.
- Lors du Conseil d'Administration du 5 décembre 2008, le Conseil a délibéré sur les principaux points suivants :
 - Exposé de l'état d'avancement du processus d'introduction en bourse ;
 - Décision, sous condition suspensive de l'obtention du visa sur le prospectus déposé auprès de l'AMF le 31 octobre 2008 par la Société dans le cadre de son introduction en bourse, d'augmentation de capital par émission de 1.000.000 actions nouvelles avec suppression du droit préférentiel de souscription et par appel public à l'épargne, par voie d'apports nouveaux en numéraire dans le cadre de l'admission des actions de la Société aux négociations sur le marché Euronext de NYSE Euronext ; Fixation du prix des actions à émettre et des modalités définitives de l'augmentation de capital ; Délégation à donner au Président-Directeur Général, ou en accord avec ce dernier à l'un des deux Directeurs Généraux Délégués, à l'effet de constater la réalisation de l'augmentation de capital, et de procéder à la modification corrélative des statuts ;
 - Mise en œuvre de la Clause d'Extension et décision d'augmentation de capital par émission de 150.000 actions, sous condition suspensive de l'obtention du visa sur le prospectus déposé auprès de l'AMF le 31 octobre 2008 par la société dans le cadre de son introduction en bourse.

Le taux de participation des administrateurs aux conseils d'administration est de l'ordre de 92%.

II - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

La Société FONCIERE SEPRIC, ayant été cotée pour la première fois le 23 décembre 2008, met actuellement 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 oeuvre 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.

II-1. 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.

II-2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

La gestion locative courante est confiée à la SAS SEPRIC MANAGEMENT qui est titulaire de carte professionnelle relevant de la loi Hoguet et est à ce titre régulièrement auditée. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit directement entre le gestionnaire et un des Directeurs Généraux 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 SEPRIC 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.

II-3. 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 est en cours de mise en place.

II-4. 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 FONCIERE SEPRIC quant à leur validité.

En ce qui concerne les baux la société FONCIERE SEPRIC, profite de l'expertise du Groupe SEPRIC en matière de baux commerciaux.

L'état de la conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée 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.

III - Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

L'élaboration de la comptabilité et des informations financières de chacune des sociétés du groupe est confiée à la SA 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 SA 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 SEPRIC MANAGEMENT et aux prévisions de clôture.

Un système de reporting comptable et de gestion des sociétés du groupe est en cours de mise en place. Ce reporting est une composante essentielle dans le dispositif de contrôle et d'information financier.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par le département juridique de la SA 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 FONCIERE SEPRIC a établi pour la première fois des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

IV - Limitations des pouvoirs du Directeur Général

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 €uros 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 2008, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

V - Participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les conditions de participation des actionnaires aux Assemblées Générales sont décrites aux articles 21 et 22 des statuts de FONCIERE SEPRIC.

VI - Rémunération et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Aucune rémunération n'a été versée en 2008 aux mandataires sociaux.

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 FONCIERE SEPRIC

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.225-68 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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.225-68 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.225-68 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.225-68 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.225-68 du Code de commerce.

Fait à Paris et Courbevoie, le 29 avril 2009

Les commissaires aux comptes

J . M . T I B A L D I

M A Z A R S

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 & GUERARD		Jean Marc TIBALDI			
	Exercice 2008		Exercice 2008		Exercice 2007	
	Montant HT	%	Montant HT	%	Montant HT	%
Audit						
* Commissariat aux comptes						
. Emetteur	99 000	100%	46 000	85%	6 800	53%
. Filiales intégrées globalement			8 000	15%		
* Missions accessoires						
. Emetteur						
. Filiales intégrées globalement					6 000	47%
Sous total	99 000	100%	54 000	100%	12 800	100%
Autres prestations le cas échéant						
* Juridique, fiscal, social						
* Technologies de l'information						
* Audit interne						
* Autres (à indiquer si sup. 10% aux honoraires d'audit)						
Sous total	0		0		0	
Total	99 000		54 000		12 800	



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