

PATRIMOINE ET COMMERCE

Société en commandite par actions au capital de 24.101.571,50 euros
7-9 rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt
395 062 540 RCS Nanterre

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC A L'OCCASION DE L'EMISSION ET DE L'ADMISSION SUR LE MARCHE NYSE EURONEXT PARIS DE 2.588.936 ACTIONS PATRIMOINE ET COMMERCE NOUVELLES EMISES EN REMUNERATION DE L'APPORT PAR LES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE FONCIERE SEPRIC DE 4.707.163 TITRES REPRESENTANT 62,44% DU CAPITAL DE CETTE SOCIETE.

Annexe au rapport des gérants de la société Patrimoine et Commerce à l'assemblée générale convoquée pour le 21 décembre 2012



Enregistrement par l'Autorité des marchés financiers

En application de son règlement général, notamment de l'article 212-34, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur le présent document le numéro d'enregistrement E. 12-051 en date du 5 décembre 2012. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le numéro d'enregistrement a été attribué, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1-I du Code monétaire et financier, après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié que le document est complet et compréhensible, et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il atteste que l'information contenue dans ce document correspond aux exigences réglementaires en vue de l'admission ultérieure sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris des titres qui, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce, seront émis en rémunération des apports.

Le présent document incorpore par référence :

- le document de référence de Patrimoine et Commerce enregistré par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 29 novembre 2012 sous le numéro R. 12-049 (le « **Document de Référence** ») et
- le rapport financier semestriel au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 publié par Patrimoine et Commerce le 28 septembre 2012 (le « **Rapport Financier Semestriel** »).

Le présent document (le « **Document** ») est disponible sans frais au siège social de Patrimoine et Commerce (la « **Société** » ou « **Patrimoine et Commerce** ») (7-9, rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt) ainsi que sur son site Internet (www.patrimoine-commerce.com) et le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Résumé du Document

Les résumés sont constitués d'informations requises connues sous le nom « Eléments ». Ces Eléments sont numérotés dans les Sections A - E (A. 1 - E. 7).

Ce résumé contient tous les Eléments nécessaires pour être inclus dans un résumé pour ce type de valeurs mobilières et de l'émetteur. Parce que certains Eléments ne sont pas requis, il peut y avoir des lacunes dans la séquence de numérotation des Eléments.

Même si un Elément peut être requis dans le résumé en raison du type de valeurs mobilières et de l'émetteur, il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être donnée quant à l'Elément. Dans ce cas, une courte description de l'Elément est incluse dans le résumé avec la mention « Sans objet ».

Le présent Document est préparé dans le cadre des apports d'actions Foncière Sépric à Patrimoine et Commerce, soumis à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 21 décembre 2012.

Le capital social de Patrimoine et Commerce est composé de 5.670.958 actions

Le capital social de Foncière Sépric est composé de 7.538.634 actions.

Aux termes de deux traités d'apport en date du 27 novembre 2012, les familles Vergely et Robbe apporteraient au total 4.707.163 actions Foncière Sépric, représentant 62,44% du capital de Foncière Sépric.

Les apports effectués par les familles Vergely et Robbe seraient rémunérés :

- (i) par le paiement d'une somme en numéraire prenant la forme d'une soulte de 0,91 euro par action apportée, représentant un montant total de 4.283.518,33 euros, et*
- (ii) par l'émission d'un nombre total de 2.588.936 Actions Nouvelles, d'une valeur nominale de 17,25 euros par action (sous réserve de la décision de l'assemblée générale des actionnaires devant se réunir le 21 décembre 2012) chacune entièrement libérée, à créer par la Société à titre d'augmentation de capital, sur la base d'un rapport d'échange de 11 actions Patrimoine et Commerce pour 20 actions Foncière Sépric.*

Les apports portant sur l'apport d'actifs isolés, les apports effectués par les apporteurs des actions apportées à Patrimoine et Commerce seraient, conformément aux dispositions du règlement CRC n°2004-01, réalisés sur la base de la valeur réelle des actions apportées.

La valeur réelle des actions apportées a été calculée sur la base des méthodes de valorisation multi-critères. Au terme de l'analyse menée, la valeur réelle de Foncière Sépric est égale à son actif net réévalué au 30 juin 2012, calculé sur une base diluée, soit 12,21 euros par action apportée.

La valeur réelle des actions Patrimoine et Commerce a été calculée sur la base des méthodes de valorisation multi-critères. Au terme de l'analyse menée, la valeur réelle de Patrimoine et Commerce est égale à son actif net réévalué au 30 juin 2012, calculé sur une base diluée, soit 22,45 euros par action.

Sur la base des valeurs réelles respectives de Patrimoine et Commerce et de Foncière Sépric, compte tenu de la rémunération en numéraire de 0,91 euro par action apportée et compte tenu de l'intérêt stratégique de l'opération de prise de contrôle de Foncière Sépric par Patrimoine et Commerce, les parties sont convenues de fixer le rapport d'échange à 11 actions P&C pour 20 actions Foncière Sépric, faisant ressortir une valeur d'émission d'une action Patrimoine et Commerce égal à 20,55 euros.

Les actions Foncière Sépric seront apportées coupon dividende au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 attaché.

Les apports ont donné lieu à l'établissement de deux rapports des commissaires aux apports, reproduits en Annexes 1 et 2 du Document, dans lesquels les commissaires aux apports concluent que la valeur des apports n'est pas surévaluée et qu'ils sont d'avis que la rémunération des apports présente un caractère équitable du point de vue des actionnaires de la société bénéficiaire des apports.

A l'issue de la réalisation des apports, Patrimoine et Commerce initierait, conformément à la réglementation applicable, une offre publique portant sur l'intégralité des actions non détenues par elle. Sous réserve de l'avis de conformité de l'AMF, les actions Foncière Sépric apportées dans le cadre de l'offre publique seraient rémunérées dans les mêmes termes que les apports par les familles Vergely et Robbe, sous réserve, le cas échéant, de l'ajustement résultant du paiement du dividende au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012.

Section A – Introduction et avertissements		
A.1	Introduction et avertissements	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au Document.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Document par l'investisseur.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Document est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres, avoir à supporter les frais de traduction du Document avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Une responsabilité civile n'est attribuée qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais uniquement si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du Document, ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du Document, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
Section B – Emetteur		
B.1	Raison sociale/Nom commercial	Patrimoine et Commerce S.C.A. (« Patrimoine et Commerce » ou la « Société »).
B.2	Siège social/Forme juridique/Législation/Pays d'origine.	Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions de droit français, dont le siège social est situé 7/9 rue Nationale, 92100 Boulogne-Billancourt.
B.3	Facteurs clés des opérations et Principales activités	<p>Patrimoine et Commerce est une foncière SIIC spécialisée dans l'immobilier commercial. Elle détient un portefeuille d'actifs principalement constitué de surfaces récentes, situées dans des villes moyennes sur l'ensemble du territoire français. Patrimoine et Commerce axe son développement sur l'achat d'actifs existants ou à construire, en cœur de ville et en périphérie urbaine.</p> <p>Patrimoine et Commerce est cotée sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« Euronext Paris »).</p> <p>L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet, en date du 30 juin 2012, d'une expertise réalisée par un nouvel expert, Cushman & Wakefield Expertise (voir chapitre 23 du Document de Référence). Le patrimoine immobilier (en prenant en compte les actifs détenus avec des tiers à hauteur du pourcentage de détention par le Groupe et en prenant en compte les actifs destinés à être cédés) est ainsi valorisé à un total de 315,28 millions d'euros hors droits.</p>
B.4a	Tendances récentes ayant des répercussions sur la Société	<p>Au cours du premier semestre 2012, les revenus locatifs de Patrimoine et Commerce se sont établis à 8,9 M€ en progression de 29,9% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette progression s'explique principalement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intégration pour 1,4 million d'euros des revenus de la galerie du centre commercial de la Ville du Bois acquise fin décembre 2011, et - l'effet de l'indexation (ICC pour la majorité des baux). <p>Au cours du semestre, le portefeuille n'a connu que des mouvements mineurs de locataires et le taux d'occupation financier au 30 juin 2012 reste très élevé à 98,2%, attestant de la qualité et de la résilience du portefeuille dans un environnement économique difficile.</p>
B.5	Description du Groupe	La Société est une foncière SIIC détenant un portefeuille d'actifs immobiliers par l'intermédiaire de filiales dont elle détient, pour un grand nombre, la totalité du capital et des droits de vote.

B.6	Droits de vote notifiables	<p>A la connaissance de la Société, sur la base des déclarations de franchissement de seuils qu'elle a reçues, le tableau suivant contient les informations relatives à l'actionnariat la Société, au 31 octobre 2012 :</p> <table border="1" data-bbox="568 309 1378 750"> <thead> <tr> <th>Actionnaires</th> <th>Nombre d'actions</th> <th>% du capital</th> <th>Nombre de droits de vote</th> <th>% des droits de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Duval Participations</td> <td>97 528</td> <td>1,7%</td> <td>192 978</td> <td>2,7%</td> </tr> <tr> <td>Duval Investissements et Participations</td> <td>2 084 844</td> <td>36,8%</td> <td>3 342 655</td> <td>46,8%</td> </tr> <tr> <td>Alizès Invest</td> <td>727 395</td> <td>12,8%</td> <td>727 394*</td> <td>10,2%</td> </tr> <tr> <td>Duval Participations 2</td> <td>6 822</td> <td>0,1%</td> <td>13 497</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>Sous-total groupe Duval</td> <td>2 916 588</td> <td>51,4%</td> <td>4 276 524</td> <td>59,9%</td> </tr> <tr> <td>Banque Populaire Val de France</td> <td>1 123 423</td> <td>19,8%</td> <td>1 123 423</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Suravenir</td> <td>526 316</td> <td>9,3%</td> <td>526 316</td> <td>7,4%</td> </tr> <tr> <td>Autres actionnaires et public</td> <td>1 104 630</td> <td>19,5%</td> <td>1 214 373</td> <td>17,0%</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5 670 958</td> <td>100%</td> <td>7 140 636*</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Sur la base des opérations de regroupement, le nombre de droits de vote est au 31/10/2012 de 7 140 636 voix, hors droits de vote double attachés aux 91 actions à droit de vote double non regroupées.</p>	Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote	Duval Participations	97 528	1,7%	192 978	2,7%	Duval Investissements et Participations	2 084 844	36,8%	3 342 655	46,8%	Alizès Invest	727 395	12,8%	727 394*	10,2%	Duval Participations 2	6 822	0,1%	13 497	0,2%	Sous-total groupe Duval	2 916 588	51,4%	4 276 524	59,9%	Banque Populaire Val de France	1 123 423	19,8%	1 123 423	15,7%	Suravenir	526 316	9,3%	526 316	7,4%	Autres actionnaires et public	1 104 630	19,5%	1 214 373	17,0%	Total	5 670 958	100%	7 140 636*	100%										
Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote																																																										
Duval Participations	97 528	1,7%	192 978	2,7%																																																										
Duval Investissements et Participations	2 084 844	36,8%	3 342 655	46,8%																																																										
Alizès Invest	727 395	12,8%	727 394*	10,2%																																																										
Duval Participations 2	6 822	0,1%	13 497	0,2%																																																										
Sous-total groupe Duval	2 916 588	51,4%	4 276 524	59,9%																																																										
Banque Populaire Val de France	1 123 423	19,8%	1 123 423	15,7%																																																										
Suravenir	526 316	9,3%	526 316	7,4%																																																										
Autres actionnaires et public	1 104 630	19,5%	1 214 373	17,0%																																																										
Total	5 670 958	100%	7 140 636*	100%																																																										
	Droits de vote différents	Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire.																																																												
	Contrôle	La Société est indirectement contrôlée par la société Imfined via les sociétés Duval Investissements et Participations, Duval Participations, Duval Participations 2 et Alizès Invest. La société Imfined est elle-même contrôlée par Monsieur Eric Duval.																																																												
B. 7	Informations financières sélectionnées	<p>Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des états financiers consolidés de la Société, au 30 juin 2012 (6 mois), au 31 décembre 2011 (6 mois), au 30 juin 2011 (6 mois pro forma), au 30 juin 2011 (12 mois) et au 30 juin 2010 (12 mois). Voir également le paragraphe B.8 ci-dessous.</p> <table border="1" data-bbox="568 1272 1415 1899"> <thead> <tr> <th>(en milliers d'euros)</th> <th>Au 30 juin 2012 (6 mois)</th> <th>Au 31 décembre 2011 (6 mois)</th> <th>Pro forma Au 30 juin 2011 (6 mois)⁽¹⁾</th> <th>Au 30 juin 2011 (12 mois)</th> <th>Au 30 juin 2010 (12 mois)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenus locatifs</td> <td>8 929</td> <td>7 179</td> <td>6 875</td> <td>13 047</td> <td>12 446</td> </tr> <tr> <td>Résultat opérationnel courant</td> <td>7 498</td> <td>5 995</td> <td>6 029</td> <td>11 253</td> <td>11 131</td> </tr> <tr> <td>Capacité d'autofinancement</td> <td>7 519</td> <td>6 004</td> <td>6 042</td> <td>11 270</td> <td>11 446</td> </tr> <tr> <td>Variation de la juste valeur des immeubles</td> <td>(502)</td> <td>8 332</td> <td>1 134</td> <td>1 968</td> <td>1 777</td> </tr> <tr> <td>Coût de l'endettement financier net</td> <td>(1 773)</td> <td>(1 520)</td> <td>(1 387)</td> <td>(2 972)</td> <td>(3 352)</td> </tr> <tr> <td>Impôts sur les résultats</td> <td>(512)</td> <td>7 639</td> <td>(1 537)</td> <td>(3 218)</td> <td>(2 744)</td> </tr> <tr> <td>Résultat net part du groupe</td> <td>3 965</td> <td>12 450</td> <td>3 929</td> <td>6 505</td> <td>5 807</td> </tr> <tr> <td>Valeur d'expertise des actifs (hors droits et hors actif destiné à être cédé)</td> <td>291 491</td> <td>286 883</td> <td>210 361</td> <td>210 361</td> <td>165 720</td> </tr> <tr> <td>Taux de capitalisation</td> <td>7,6%</td> <td>7,4%</td> <td>7,6%</td> <td>7,6%</td> <td>7,7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Comptes Proforma établis au 30/06/2011 afin d'avoir une période de 6 mois comparable avec le 30/06/2012.</p>	(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2012 (6 mois)	Au 31 décembre 2011 (6 mois)	Pro forma Au 30 juin 2011 (6 mois) ⁽¹⁾	Au 30 juin 2011 (12 mois)	Au 30 juin 2010 (12 mois)	Revenus locatifs	8 929	7 179	6 875	13 047	12 446	Résultat opérationnel courant	7 498	5 995	6 029	11 253	11 131	Capacité d'autofinancement	7 519	6 004	6 042	11 270	11 446	Variation de la juste valeur des immeubles	(502)	8 332	1 134	1 968	1 777	Coût de l'endettement financier net	(1 773)	(1 520)	(1 387)	(2 972)	(3 352)	Impôts sur les résultats	(512)	7 639	(1 537)	(3 218)	(2 744)	Résultat net part du groupe	3 965	12 450	3 929	6 505	5 807	Valeur d'expertise des actifs (hors droits et hors actif destiné à être cédé)	291 491	286 883	210 361	210 361	165 720	Taux de capitalisation	7,6%	7,4%	7,6%	7,6%	7,7%
(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2012 (6 mois)	Au 31 décembre 2011 (6 mois)	Pro forma Au 30 juin 2011 (6 mois) ⁽¹⁾	Au 30 juin 2011 (12 mois)	Au 30 juin 2010 (12 mois)																																																									
Revenus locatifs	8 929	7 179	6 875	13 047	12 446																																																									
Résultat opérationnel courant	7 498	5 995	6 029	11 253	11 131																																																									
Capacité d'autofinancement	7 519	6 004	6 042	11 270	11 446																																																									
Variation de la juste valeur des immeubles	(502)	8 332	1 134	1 968	1 777																																																									
Coût de l'endettement financier net	(1 773)	(1 520)	(1 387)	(2 972)	(3 352)																																																									
Impôts sur les résultats	(512)	7 639	(1 537)	(3 218)	(2 744)																																																									
Résultat net part du groupe	3 965	12 450	3 929	6 505	5 807																																																									
Valeur d'expertise des actifs (hors droits et hors actif destiné à être cédé)	291 491	286 883	210 361	210 361	165 720																																																									
Taux de capitalisation	7,6%	7,4%	7,6%	7,6%	7,7%																																																									

Autres informations financières :

(en milliers d'euros)	Au 30 juin 2012 (6 mois)	Au 31 décembre 2011 (6 mois)	Pro forma Au 30 juin 2011 (6 mois)	Au 30 juin 2011 (12 mois)	Au 30 juin 2010 (12 mois)
Endettement financier net	150 549	140 461	64 887	64 887	68 064
Ratio financier d'endettement (LTV)*	44,1%	44,2%	26,1%	26,1%	40,6%
Actif net réévalué (hors droits, base non diluée – en €action)	23,0	22,5	20,7	20,7	20,7
Actif net réévalué (hors droits, base diluée – en €action)	22,45	22,5	20,7	20,7	20,7

- La LTV au 31 décembre 2011 tient compte de l'endettement net retraité de la dette fournisseur sur immobilisation correspondant au solde du prix de la Ville du Bois au 31 décembre 2011 (22 903 milliers d'euros).

ENDETTEMENT NET PAR ECHEANCE ET TYPOLOGIE DE TAUX

Au 30/06/2012	Comptes Trésorerie - JV Instruments			Total Actifs Financiers (a)		Dettes financières (b)		Exposition nette avant couverture (c)=(a)-(b)		(d) CRD Couvert	Exposition nette après couverture (e)=(c)+(d)	
	Comptes courants	Trésorerie	JV Instruments financiers actifs	Taux Fixe	Taux Variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
En milliers d'euros	Taux Fixe	Taux Fixe	Taux Variable	Taux Fixe	Taux Variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	6 093	34 436	-	40 529	-	12 741	5 348	27 788	(5 348)	3 087	27 788	(2 261)
de 1 à 2 ans	-	-	-	-	-	5 051	8 603	(5 051)	(8 603)	3 238	(5 051)	(5 365)
de 3 à 5 ans	-	-	-	-	-	25 952	27 261	(25 952)	(27 261)	10 290	(25 952)	(16 971)
plus de 5 ans	-	-	248	-	248	40 279	66 094	(40 279)	(65 846)	32 250	(40 279)	(33 596)
Total	6 093	34 436	248	40 529	248	84 022	107 306	(43 493)	(107 058)	48 865	(43 493)	(58 193)

Aucun changement significatif de la situation financière, ni du résultat opérationnel courant de la Société ne sont survenus depuis le 30 juin 2012, à l'exception du projet de rapprochement avec Foncière Sépric.

B.8 Informations pro forma

Les informations pro forma ci-dessous ne tiennent pas compte de l'intégration de Groupe Sépric SAS dans Foncière Sépric, du fait de l'impact non significatif de celle-ci sur l'opération globale.

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

Au 30/06/2012	P&C Publié		P&C Proforma	SepriC audité	Suisse retraitée	SepriC Proforma	Frais acquisition	Proforma P&C post-apport *
En milliers d'euros	6 mois	6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois		12 mois
Loyers nets	8 676	7 059	15 735	12 222	1 867	10 355	-	26 090
Charges externes, personnel et autres taxes	(1 029)	(980)	(2 009)	(984)	(52)	(932)	-	(2 941)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(2)	(2)	(4)	-	-	-	-	(4)
Autres produits et charges d'exploitation	(147)	(82)	(229)	3	-	3	-	(226)
Total Charges et Produits	(1 178)	(1 064)	(2 242)	(981)	(52)	(929)	-	(3 171)
Résultat Opérationnel Courant	7 498	5 995	13 493	11 241	1 815	9 426	-	22 919
Autres produits et charges opérationnels	(270)	(4 641)	(4 911)	179	-	179	-	(4 732)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	(502)	8 332	7 830	2 502	(419)	2 921	-	10 751
Résultat Opérationnel	6 726	9 686	16 412	13 922	1 396	12 526	-	28 938
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	224	204	428	271	-	271	-	699
Coût de l'endettement financier brut	(1 998)	(1 724)	(3 722)	(2 964)	(1 044)	(1 920)	-	(5 642)
Coût de l'Endettement Financier Net	(1 774)	(1 520)	(3 294)	(2 693)	(1 044)	(1 649)	-	(4 943)
Autres produits et charges financiers	(358)	(857)	(1 215)	(603)	-	(603)	-	(1 818)
Impôts sur les résultats	(512)	7 639	7 127	(89)	(89)	-	-	7 127
Résultat Net	4 082	14 948	19 030	10 537	263	10 274	-	29 304
Intérêts minoritaires	117	2 498	2 615	(42)	(46)	3 856	-	6 471
Résultat Net (Part du Groupe)	3 965	12 450	16 415	10 579	309	6 418	-	22 833

Note : * données financières non auditées

BILAN ACTIF									
Au 30/06/2012									
	P&C Publie	Reclassement	P&C Post emission / div	Fondère Sepric (1)	Sepric Suisse (2)	Reclassement (3)	Sepric Proforma (1)-(2)+(3)	Ajustements	Proforma P&C post-apport *
<i>En milliers d'euros</i>									
ACTIFS NON COURANTS									
[Court temporaire en cours d'affectation]								(1 081)	(1 081)
Immobilisations de placement	291 491		291 491	220 402	74 232	4 134	150 304	-	441 795
Ecart d'acquisition	1 039		1 039	-	-	-	-	-	1 039
Immobilisations corporelles	-		-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	17		17	4	-	-	4	-	21
Actifs financiers	405		405	-	-	162	162	-	567
Impôt différé actif	-		-	-	-	-	-	-	-
Total des Actifs Non Courants (I)	292 952	-	292 952	220 406	74 232	4 296	150 470	(1 081)	442 341
ACTIFS COURANTS									
Actifs financiers	6 093		6 093	162		(162)	-	-	6 093
Clients et comptes rattachés	8 295		8 295	325	123	-	202	-	8 497
Autres créances et comptes de régularisation	2 428		2 428	1 865	(2 124)	(3 687)	302	-	2 730
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 436		34 436	10 708	3 939	3 687	10 456	(7 414)	37 478
Total des Actifs Courants (II)	51 252	-	51 252	13 060	1 938	(162)	10 960	(7 414)	54 798
Actifs destinés à être cédés	23 790		23 790	4 134		(4 134)	-	-	23 790
Total de l'Actif (I + II)	367 994	-	367 994	237 600	76 170	-	161 430	(8 494)	520 930
Note : * données financières non auditées									
BILAN PASSIF									
Au 30/06/2012									
	P&C Publie	Reclassement	P&C Post emission	Fondère Sepric (1)	Sepric Suisse (2)	Reclassement (3)	Sepric Proforma (1)-(2)+(3)	Ajustements	Proforma P&C post-apport *
<i>En milliers d'euros</i>									
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)									
Capitaux	23 726	74 098	97 824	45 232	-	(45 232)	-	44 659	142 483
Primes liées au capital	79 238	(72 839)	6 399	1 157	-	(1 157)	-	5 402	11 800
Réserve légale	556		556	-	-	-	-	-	556
Réserves consolidées	20 572	(12 450)	8 122	36 055	(264)	50 241	86 560	(93 034)	1 648
Résultat consolidé de l'exercice	3 965	12 450	16 415	10 579	309	(3 852)	6 418	-	22 833
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)	128 057	1 258	129 315	93 023	45	(0)	92 978	(42 973)	179 320
Intérêts minoritaires (B)	9 951		9 951	(18)	(74)	-	56	31 909	41 916
Total des Capitaux Propres (I) = (A + B)	138 008	1 258	139 266	93 005	(29)	(0)	93 034	(11 064)	221 236
PASSIFS NON COURANTS									
Emprunts et dettes financières	173 236		173 236	123 081	67 665	515	55 931	-	229 167
Dépôts de garantie	2 763		2 763	1 258	-	-	1 258	-	4 021
Impôt différé passif	17 984		17 984	78	78	-	-	-	17 984
Autres passifs long terme	35		35	1 580	1 300	-	280	-	315
Total des passifs non courants (II)	193 968	-	193 968	125 997	69 043	515	57 469	-	251 437
PASSIFS COURANTS									
Emprunts et dettes financières	18 090		18 090	8 161	1 664	-	6 497	-	24 587
Dettes fiscales et sociales	6 289		6 289	3 081	36	-	3 045	-	9 334
Dettes fournisseurs	4 459		4 459	324	5 456	5 456	824	-	4 783
Autres dettes	7 180	(1 258)	5 922	7 032		(5 971)	1 061	2 570	9 552
Total des passifs courants (III)	36 018	(1 258)	34 760	18 598	7 156	(515)	10 927	2 570	48 256
Total du passif (I + II + III)	367 994	0	367 994	237 600	76 170	(0)	161 430	(8 494)	520 930
Note : * données financières non auditées									
B.9	Prévision de bénéfice	Néant.							
B.10	Eventuelles réserves sur les informations financières historiques contenues dans les rapports d'audit	Sans objet ; les rapports d'audit des commissaires aux comptes ne comportent pas de réserves.							
B.11	Déclaration sur le fonds de roulement	Patrimoine et Commerce atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société est suffisant, y compris après réalisation des Apports (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du Document.							

Section C – Valeurs mobilières

C.1	Description des valeurs mobilières	Le Document est établi en vue de l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 21 décembre 2012 pour approuver les Apports (tel que définis ci-après) et autoriser l'émission d'actions nouvelles (les « Actions Nouvelles ») en rémunération des apports en nature d'un nombre total de 4.707.163 actions de la société Foncière Sépric SA (« Foncière Sépric ») représentant 62,44% du capital de Foncière Sépric effectués par les deux principaux actionnaires, les familles Vergely et Robbe (les « Apports »). Les Apports seront rémunérés pour partie en Actions Nouvelles et pour partie en numéraire par le versement d'une soulte de 0,91€ par action Foncière Sépric apportée.
	Numéro d'identification des valeurs mobilières	Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0011027135.
C.2	Monnaie	Les Actions Nouvelles seront émises en euro.
C.3	Nombre d'Actions Nouvelles émises et valeur nominale	<p>Les Apports seront rémunérés par l'émission d'un nombre total de 2.588.936 actions ordinaires de la Société d'une valeur nominale de 17,25 euros* chacune entièrement libérée, à créer par la Société à titre d'augmentation de capital.</p> <p><i>* Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 21 décembre 2012 de porter la valeur nominale de l'action de 4,25 euros à 17,25 euros et ainsi de porter le capital social à 97.824.025,5 euros par incorporation de la somme de 73.722.454 euros prélevée sur le poste « prime d'émission, de fusion, d'apport ».</i></p> <p>Sur la base des valeurs réelles respectives de P&C et de Foncière Sépric décrites ci-dessus, compte tenu de la rémunération en numéraire de 0,91 euro par action apportée et compte tenu du caractère stratégique de l'opération de prise de contrôle de Foncière Sépric par Patrimoine et Commerce, les parties sont convenues de fixer le rapport d'échange à 11 actions P&C pour 20 actions Foncière Sépric, faisant ressortir une valeur d'émission d'une action Patrimoine et Commerce égale à 20,55 euros.</p>
C.4	Droits attachés aux Actions Nouvelles	Les Actions Nouvelles porteront jouissance au premier jour de l'exercice social au cours duquel elles sont émises, soit le 1 ^{er} janvier 2012.
C.5	Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	Sans objet.
C.6	Admission des Actions Nouvelles sur un marché réglementé	Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions existantes. L'admission aux négociations est prévue selon le calendrier indicatif le 27 décembre 2012.
C.7	Politique en matière de dividendes	Patrimoine et Commerce s'est fixée, pour règle générale, une distribution de 100% de son résultat distribuable à ses actionnaires.

Section D – Risques

<p>D.1</p>	<p>Principaux risques propres à l'émetteur et son secteur d'activité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'environnement économique • Risques liés au niveau des taux d'intérêt • Risques liés à l'environnement concurrentiel • Risques liés au marché de l'immobilier commercial • Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement • Risques liés au non-paiement des loyers et de dépendance à l'égard de certains locataires • Risques liés à la qualité des prestations • Risque lié à un éventuel remplacement d'Imfined • Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couverture d'assurance appropriée • Risques liés à la commercialisation locative des actifs • Risques liés aux acquisitions • Risques liés à l'absence de liquidité des actifs immobiliers commerciaux • Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs • Risques liés à la réglementation applicable, notamment au changement de la réglementation fiscale • Risques liés aux baux • Risques environnementaux et liés à la santé • Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC »), à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut • Risques liés au départ de personnes clés • Risques liés à l'endettement de la Société • Risques de conflit d'intérêt • Risques juridiques • Risques de marché (risque de taux, risque de liquidité, risque de change, risques liés aux engagements hors bilan)
<p>D.3</p>	<p>Principaux risques propres à l'opération</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les résultats et la situation financière présentés dans les états financiers consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce pourraient ne pas refléter ses performances futures • Patrimoine et Commerce pourrait ne pas réaliser les bénéfices attendus de l'opération de rapprochement avec Foncière Sépric ; en particulier, Patrimoine et Commerce ne peut garantir que les difficultés d'intégration organisationnelle et opérationnelle qui pourraient survenir n'auront pas de conséquences négatives importantes en termes de coûts supplémentaires • La réalisation de l'opération pourrait affecter le cours de l'action Patrimoine et Commerce • La réalisation de l'opération aura un impact significatif sur la structure de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce • Les apporteurs pourraient vouloir céder les Actions Nouvelles émises en rémunération des Apports

		<ul style="list-style-type: none"> Patrimoine et Commerce exercera, par l'intermédiaire de Groupe Sépric SAS filiale de Foncière Sépric, une activité de promotion immobilière pour compte propre
Section E – Apports		
E.1	Montant total net du produit de l'émission des Actions Nouvelles et estimation des dépenses totales liées à l'émission des Actions Nouvelles	Sans objet ; l'émission des Actions Nouvelles a pour objet de rémunérer les Apports.
E.2a	Raison des Apports	Les Apports permettront à Patrimoine et Commerce de prendre le contrôle de Foncière Sépric. Le rapprochement entre le groupe Patrimoine et Commerce et le groupe Foncière Sépric, permettra de créer la 1ère foncière française cotée spécialisée dans les actifs de commerce périurbains, avec un patrimoine de près de 500 millions d'euros réparti sur l'ensemble du territoire national.
	Informations relatives à Foncière Sépric	<p>L'ensemble du patrimoine de Foncière Sépric a fait l'objet, en date du 30 juin 2012, d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield Expertise (voir le rapport financier annuel publié par Foncière Sépric). La valeur de marché nette arrondie de ce portefeuille de Foncière Sépric s'élève à 220.400.000 euros (hors actifs destinés à être cédés mais y compris le portefeuille d'actifs suisses), soit 146,2 millions d'euros (hors actifs destinés à être cédés et hors portefeuille d'actifs suisses).</p> <p>Les principaux agrégats de Foncière Sépric au 30 juin 2012 sont rappelés ci-dessus au paragraphe B8.</p>
E.3	Modalités et conditions des Apports	<p>Nature et rémunération des Apports</p> <p>Le tableau ci-dessous détaille les Apports (représentant un montant total de 4.707.163 actions Foncière Sépric, soit 62,44% du capital de Foncière Sépric) effectués par chaque apporteur. Les Apports ne concernent que des actions de la société Foncière Sépric.</p> <p><i>Famille Vergely</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Pentagone Holding : 1.231.436 actions – M. Philippe Vergely : 1.031.692 actions – Mme Marie Noelle Vergely : 639.820 actions – Mlle Olivia Vergely : 13.544 actions – M. Amaury Vergely : 14.323 actions <p><i>Famille Robbe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – B.M.R. : 353.308 actions – M. Bernard Robbe : 1.155.604 actions – Mme Marianne Robbe : 182.168 actions – Mme Maïté Daveze Philippe : 85.268 actions <p>Les Apports, valorisés à 12,21 euros par action apportée, soit un montant total de 57.474.460,23 euros seront rémunérés :</p> <p>(i) par le paiement d'une somme en numéraire prenant la forme d'une soulte, d'un montant total de 4.283.518,33 euros, répartie comme suit :</p> <p><i>Famille Vergely</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Pentagone Holding : 1.120.606,76 euros – M. Philippe Vergely : 938.839,72 euros – Mme Marie Noelle Vergely : 582.236,20 euros – Mlle Olivia Vergely : 12.325,04 euros – M. Amaury Vergely : 13.033,93 euros

Famille Robbe

- B.M.R. :	321.510,28 euros
- M. Bernard Robbe :	1.051.599,64 euros
- Mme Marianne Robbe :	165.772,88 euros
- Mme Maïté Daveze Philippe :	77.593,88 euros

(ii) par l'émission d'un nombre total de 2.588.936 Actions Nouvelles, d'une valeur nominale de 17,25 euros par action (sous réserve de la décision de l'assemblée générale des actionnaires devant se réunir le 21 décembre 2012) chacune entièrement libérée, à créer par la Société à titre d'augmentation de capital. Les Actions Nouvelles seront réparties comme suit :

Famille Vergely

- Pentagone Holding :	677.289 actions
- M. Philippe Vergely :	567.430 actions
- Mme Marie Noelle Vergely :	351.901 actions
- Mlle Olivia Vergely :	7.449 actions
- M. Amaury Vergely :	7.877 actions

Famille Robbe

- B.M.R. :	194.319 actions
- M. Bernard Robbe :	635.582 actions
- Mme Marianne Robbe :	100.192 actions
- Mme Maïté Daveze Philippe :	46.897 actions

Contrôle des Apports

Les Apports ont fait l'objet de rapports des commissaires aux apports désignés par le Président du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 7 novembre 2012.

Les commissaires aux apports ont conclu, sous réserve de la réalisation des opérations prévues dans les conditions suspensives des traités d'apport, qu'ils sont d'avis que la valeur d'apport n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport et du versement d'une soulte de 0,91 euro par action.

Par ailleurs, sur la base de leurs travaux et à la date de leurs rapports, ils sont d'avis que la rémunération proposée conduisant à émettre 11 actions Patrimoine et Commerce plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions Foncière Sépric est équitable.

Les commissaires aux apports n'ont formulé aucune observation dans chacun de leurs rapports.

Date de réalisation des Apports

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées dans les traités d'apport et dont les principales sont résumées ci-dessous, la date de réalisation des Apports sera la date de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Patrimoine et Commerce convoquée pour le 21 décembre 2012 appelée à statuer sur les Apports.

Principales conditions suspensives :

- o réalisation des opérations préalables devant intervenir au sein du groupe Foncière Sépric ;
- o augmentation de capital préalable aux Apports de Patrimoine et Commerce par augmentation de la valeur nominale unitaire des actions de 4,25 euros à 17,25 euros, par incorporation de primes ;
- o décision par les actionnaires ou le conseil d'administration de Foncière Sépric de distribuer un dividende de 0,40 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 et de le mettre en paiement après le 31 décembre 2012 ;

		<ul style="list-style-type: none"> o décisions par les actionnaires de Foncière Sépric ou le conseil d'administration de Foncière Sépric de désigner Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran en qualité d'administrateurs de Foncière Sépric avec effet à compter de la réalisation des Apports ; o refonte du conseil d'administration de Foncière Sépric de manière à ce qu'à la date de réalisation des Apports les trois nouveaux administrateurs de Foncière Sépric visés au paragraphe précédent détiennent ensemble la majorité des voix au sein du conseil d'administration et qu'ils puissent ainsi désigner Monsieur Christophe Clamageran en qualité de Président et Directeur Général de Foncière Sépric. <p>A l'exception de la deuxième, ces conditions préalables devraient être remplies avant l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 21 décembre 2012. Les traités d'apport seraient caducs en cas de non réalisation de celles-ci au plus tard le 31 décembre 2012.</p> <p>Calendrier indicatif</p> <table border="1"> <tr> <td>7 novembre 2012</td> <td>Ordonnance de désignation des commissaires aux apports par le Président du Tribunal de commerce de Nanterre</td> </tr> <tr> <td>16 novembre 2012</td> <td>Publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce</td> </tr> <tr> <td>27 novembre 2012</td> <td>Signature des Traités d'Apports</td> </tr> <tr> <td>30 novembre 2012</td> <td>Mise à disposition des actionnaires sur le site Internet de Patrimoine et Commerce des informations requises par le Code de commerce</td> </tr> <tr> <td>5 décembre 2012</td> <td>Publication au BALO de l'avis de convocation de l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce</td> </tr> <tr> <td>21 décembre 2012</td> <td>Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Patrimoine et Commerce appelée à approuver les Apports et autoriser l'augmentation de capital en rémunération des Apports</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Publication d'un communiqué de presse annonçant la réalisation des Apports</td> </tr> <tr> <td>27 décembre 2012</td> <td>Admission aux négociations des Actions Nouvelles</td> </tr> </table> <p>Comptes consolidés pro forma</p> <p>Voir paragraphe B.8</p>	7 novembre 2012	Ordonnance de désignation des commissaires aux apports par le Président du Tribunal de commerce de Nanterre	16 novembre 2012	Publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce	27 novembre 2012	Signature des Traités d'Apports	30 novembre 2012	Mise à disposition des actionnaires sur le site Internet de Patrimoine et Commerce des informations requises par le Code de commerce	5 décembre 2012	Publication au BALO de l'avis de convocation de l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce	21 décembre 2012	Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Patrimoine et Commerce appelée à approuver les Apports et autoriser l'augmentation de capital en rémunération des Apports		Publication d'un communiqué de presse annonçant la réalisation des Apports	27 décembre 2012	Admission aux négociations des Actions Nouvelles
7 novembre 2012	Ordonnance de désignation des commissaires aux apports par le Président du Tribunal de commerce de Nanterre																	
16 novembre 2012	Publication au BALO de l'avis de réunion de l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce																	
27 novembre 2012	Signature des Traités d'Apports																	
30 novembre 2012	Mise à disposition des actionnaires sur le site Internet de Patrimoine et Commerce des informations requises par le Code de commerce																	
5 décembre 2012	Publication au BALO de l'avis de convocation de l'assemblée générale extraordinaire de Patrimoine et Commerce																	
21 décembre 2012	Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Patrimoine et Commerce appelée à approuver les Apports et autoriser l'augmentation de capital en rémunération des Apports																	
	Publication d'un communiqué de presse annonçant la réalisation des Apports																	
27 décembre 2012	Admission aux négociations des Actions Nouvelles																	
E.4	Intérêts	Sans objet; à la connaissance de la Société, il n'y a aucun intérêt, y compris conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'émission des Actions Nouvelles en rémunération des Apports, détenus par des personnes impliquées dans cette opération.																
E.5	Personnes offrant de vendre des valeurs mobilières émises par la Société	Sans objet ; l'émission des Actions Nouvelles a pour objet de rémunérer les Apports.																
E.6	Montant et pourcentage de dilution	Un actionnaire détenant 1% du capital social avant l'émission des Actions Nouvelles détiendrait 0,69% après l'émission.																
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur	Sans objet; aucune dépense n'est facturée aux apporteurs par la Société.																

TABLE DES MATIERES

RÉSUMÉ DU DOCUMENT	2
DEFINITIONS	14
CHAPITRE 1 RESPONSABLES DU DOCUMENT ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	15
1.1	POUR PATRIMOINE ET COMMERCE..... 15
1.1.1	<i>Personnes responsables des informations contenues dans le Document..... 15</i>
1.1.2	<i>Attestation des responsables du Document 15</i>
1.1.3	<i>Commissaires aux comptes..... 15</i>
1.2	POUR FAMILLE VERGELY..... 16
1.2.1	<i>Personne responsable des informations contenues dans le Document..... 16</i>
1.2.2	<i>Attestation du responsable du Document 16</i>
1.3	POUR FAMILLE ROBBE..... 16
1.3.1	<i>Personne responsable des informations contenues dans le Document..... 16</i>
1.3.2	<i>Attestation du responsable du Document 16</i>
1.4	POUR FONCIERE SEPRIC..... 17
1.4.1	<i>Personne responsable des informations contenues dans le Document..... 17</i>
1.4.2	<i>Attestation du responsable du Document..... 17</i>
CHAPITRE 2 RENSEIGNEMENTS SUR LES OPERATIONS D'APPORTS ET LEURS CONSEQUENCES.....	18
2.1	ASPECTS ECONOMIQUES DES APPORTS 18
2.1.1	<i>Liens préexistants entre les sociétés en cause 18</i>
2.2	ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION 19
2.2.1	<i>Description générale de l'opération..... 19</i>
2.2.2	<i>Contrôle de l'opération..... 23</i>
2.2.3	<i>Rémunération des Apports 24</i>
2.3	COMPTABILISATION DES APPORTS..... 25
2.3.1	<i>Désignation et valeur des Actifs Apportés..... 25</i>
2.3.2	<i>Différence entre la valeur d'apport et la valeur comptable 26</i>
2.3.3	<i>Expertise des valeurs d'apport et de la parité d'échange 26</i>
2.3.4	<i>Détail du calcul de la prime d'Apport..... 27</i>
2.4	REMUNERATION DES APPORTS 27
2.4.1	<i>Evaluation de Patrimoine et Commerce..... 27</i>
2.4.2	<i>Evaluation de Foncière Sépric 29</i>
2.4.3	<i>Détermination de la parité d'échange..... 31</i>
2.5	CONSEQUENCES 31
2.5.1	<i>Conséquences pour Patrimoine et Commerce et ses actionnaires 31</i>
2.5.2	<i>Conséquences pour la Famille Vergely..... 34</i>
2.5.3	<i>Conséquences pour la Famille Robbe..... 35</i>
CHAPITRE 3 PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS	36
3.1	DOCUMENT DE REFERENCE ENREGISTRE PAR L'AMF 36
3.2	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 36
3.2.1	<i>Facteurs de risques liés à l'opération 36</i>
3.2.2	<i>Déclaration sur le fonds de roulement net 38</i>
3.2.3	<i>Arrêté comptable prévu par l'article R.236-3 du Code de commerce..... 38</i>
3.2.4	<i>Capitaux propres et endettement de la Société..... 39</i>
3.2.5	<i>Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission..... 40</i>
3.2.6	<i>Relations avec les parties liées dans le cadre des Apports..... 40</i>
3.2.7	<i>Dépenses liées à l'émission..... 40</i>
3.2.8	<i>Dilution..... 40</i>
3.2.9	<i>Structure de l'actionariat de Patrimoine et Commerce..... 40</i>
3.2.10	<i>Informations complémentaires 41</i>
3.2.11	<i>Rémunération exceptionnelle de la gérance..... 41</i>

3.2.12	<i>Autorisations financières</i>	41
CHAPITRE 4 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA		44
4.1	INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA DU GROUPE	44
4.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA	44
CHAPITRE 5 PRESENTATION DE LA SOCIETE DONT LES ACTIONS SONT APPORTEES		45
5.1	RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FONCIERE SEPRIC	45
5.1.1	<i>Dénomination sociale et siège social</i>	45
5.1.2	<i>Date de constitution et durée de la société</i>	45
5.1.3	<i>Législation relative à la société apportée et forme juridique</i>	45
5.1.4	<i>Objet social résumé</i>	45
5.1.5	<i>Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE</i>	45
5.1.6	<i>Direction</i>	45
5.1.7	<i>Commissaires aux comptes</i>	46
5.1.8	<i>Conventions particulières</i>	46
5.1.9	<i>Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à Foncière Sépric</i> .	50
5.2	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	50
5.2.1	<i>Montant du capital social</i>	50
5.2.2	<i>Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital</i>	50
5.2.3	<i>Répartition du capital et des droits de vote</i>	51
5.2.4	<i>Etat des capitaux propres sur les 3 derniers exercices</i>	51
5.3	RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE FONCIERE SEPRIC.....	52
5.3.1	<i>Description des principales activités de Foncière Sépric</i>	52
5.3.2	<i>Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée)</i>	53
5.3.3	<i>Évolution des effectifs de Foncière Sépric au cours des 3 derniers exercices</i>	53
5.3.4	<i>Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de Foncière Sépric dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de Foncière Sépric ou de son groupe</i> .	53
5.3.5	<i>Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe</i> .	53
5.4	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	53
5.4.1	<i>Comptes consolidés annuels</i>	53
5.4.2	<i>Résumé des états financiers sur les 3 derniers exercices</i>	54
5.4.3	<i>Tableaux des filiales et participations</i>	54
5.5	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION DU GROUPE FONCIERE SEPRIC	55
ANNEXE 1 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES 2.930.815 ACTIONS FONCIERE SEPRIC APPORTEES PAR LA FAMILLE VERGELY		60
ANNEXE 2 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR DES 1.816.852 ACTIONS FONCIERE SEPRIC APPORTEES PAR LA FAMILLE ROBBE		72
ANNEXE 3 – INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA AU 30 JUIN 2012		84
ANNEXE 4 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA AU 30 JUIN 2012		90
ANNEXE 5 – COMPTES CONSOLIDES ANNUELS DE FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN 2012		92
ANNEXE 6 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE FONCIERE SEPRIC SUR LES COMPTES CONSOLIDES ANNUELS DE FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN 2012		110

DEFINITIONS

Bénéficiaire des Apports	Patrimoine et Commerce
Apporteurs (collectivement) / Apporteur (individuellement)	Famille Vergely Famille Robbe
Apports/ Actifs Apportés	4.707.163 actions de la société Foncière Sépric
Famille Vergely	Pentagone Holding S.A.S. M. Philippe Vergely Mme Marie-Noëlle Vergely Melle Olivia Vergely M. Amaury Vergely
Famille Robbe	B.M.R Holding S.A.S M. Bernard Robbe Mme Marianne Robbe Mme Maïté Daveze Philippe
Traités d'Apports	Les traités d'apports conclus entre Patrimoine et Commerce et les Apporteurs

CHAPITRE 1

RESPONSABLES DU DOCUMENT ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

1.1 POUR PATRIMOINE ET COMMERCE

1.1.1 Personnes responsables des informations contenues dans le Document

Monsieur Eric Duval
Monsieur Dominique Jouaillec
Monsieur Christophe Clamageran
Duval Gestion
Gérants de Patrimoine et Commerce.

1.1.2 Attestation des responsables du Document

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Document, à l'exception des informations figurant dans le chapitre 5 (y compris les annexes 5 et 6) et des informations relatives à la Famille Vergely et à la Famille Robbe, sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le Document (à l'exception du chapitre 5- y compris les annexes 5 et 6) ainsi qu'à la lecture d'ensemble du Document (à l'exception du chapitre 5 -y compris les annexes 5 et 6).

Les informations financières historiques de Patrimoine et Commerce présentées dans le Document de Référence incorporé par référence dans le Document et les informations financières consolidées pro forma de Patrimoine et Commerce présentées dans le Document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux des comptes, figurant respectivement au chapitre 26 du Document de Référence et en Annexe 4 du Document. Comme indiqué dans le rapport sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, l'attention des lecteurs est attirée sur le paragraphe « Comparabilité des comptes » des annexes aux états financiers qui expose les raisons pour lesquelles il a été établi des comptes pro forma au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011. »

Les gérants

1.1.3 Commissaires aux comptes

1.1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

- Grant Thornton
100 rue de Courcelles, 75849 Paris Cedex 17
Représenté par Monsieur Laurent Bouby

Nommé par l'assemblée générale du 21 mars 2007. Son mandat a été renouvelé par l'assemblée générale du 6 juin 2012 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

- A4 Partners
64, rue Ampère, 75017 Paris
Représenté par Monsieur Olivier Marion

Nommé par l'assemblée générale du 22 décembre 2008. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

1.1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

- La société Institut de gestion et d'expertise comptable – IGEC
3, Rue Léon Jost 75017 Paris – France
Représentée par Monsieur Vincent Papazian

Nommée par l'assemblée générale du 15 juin 2009. Son mandat a été renouvelé par l'assemblée générale du 6 juin 2012 jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

- Monsieur Marc Luccioni, domicilié
64 rue Ampère, 75017 Paris

Nommé par l'assemblée générale du 11 mars 2011. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

1.2 POUR FAMILLE VERGELY

1.2.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document

Monsieur Philippe Vergely
Président de Pentagone Holding S.A.S.

1.2.2 Attestation du responsable du Document

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Document relatives à la Famille Vergely sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Philippe Vergely

1.3 POUR FAMILLE ROBBE

1.3.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document

Monsieur Bernard Robbe
Président de B.M.R. Holding S.A.S.

1.3.2 Attestation du responsable du Document

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le Document relatives à la Famille Robbe sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Bernard Robbe

1.4 POUR FONCIERE SEPRIC

1.4.1 Personne responsable des informations contenues dans le Document

Monsieur Philippe Vergely
Président directeur général

1.4.2 Attestation du responsable du Document

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le chapitre 5 du Document (y compris les annexes 5 et 6) sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le chapitre 5 du Document relatives à Foncière Sépric (y compris les annexes 5 et 6) ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce chapitre 5 (y compris les annexes 5 et 6). »

Philippe Vergely

CHAPITRE 2

RENSEIGNEMENTS SUR LES OPERATIONS D'APPORTS ET LEURS CONSEQUENCES

2.1 ASPECTS ECONOMIQUES DES APPORTS

2.1.1 Liens préexistants entre les sociétés en cause

2.1.1.1 Liens en capital

A la date du Document, il n'existe aucun lien en capital entre Patrimoine et Commerce d'une part et les Apporteurs et Foncière Sépric d'autre part.

2.1.1.2 Autres Liens

(i) *Cautions*

Néant.

(ii) *Dirigeants communs*

Néant.

(iii) *Accords techniques ou commerciaux*

Néant.

2.1.1.3 Motifs et buts de l'opération

(i) *Intérêt de l'opération pour la société bénéficiaire des Apports et ses actionnaires*

Les Apports et par conséquent le rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric permettront de créer la 1ère foncière cotée spécialisée d'actifs commerciaux périurbains offrant aux investisseurs une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles. Dans un contexte économique durablement dégradé où la recherche du prix devient une logique de consommation, c'est une classe d'actifs qui devrait connaître un réel développement.

Ce rapprochement avec Foncière Sépric permettra à Patrimoine et Commerce de franchir une étape significative vers son objectif de détenir un patrimoine de 1 milliard d'euros en 2016.

(ii) *Intérêt de l'opération pour les Apporteurs*

Les Apporteurs ont créé Foncière Sépric et l'ont développée sans aide extérieure. Malgré la réussite de cette société, sa taille par rapport au marché boursier reste trop petite pour entraîner la liquidité du titre à un cours proche de l'actif net réévalué. En vue d'y remédier, la seule solution envisageable était une opération d'échange avec une autre SIIC présentant un portefeuille d'actifs similaires afin de construire rapidement un véhicule sensiblement plus important. C'est le but de l'opération de rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric, toutes deux spécialisées dans les actifs commerciaux périurbains.

2.2 ASPECTS JURIDIQUES DE L'OPERATION

2.2.1 Description générale de l'opération

2.2.1.1 Les traités d'Apports ont été signés le 27 novembre 2012

Aux termes de deux traités d'apports conclus le 27 novembre 2012¹ (les « Traités d'Apports »), il a été convenu, sous réserve de la réalisation des conditions visées au paragraphe 2.2.1.3 ci-dessous, les Apports sous forme d'apports en nature, par les Apporteurs à Patrimoine et Commerce, des titres de capital Foncière Sépric (représentant un montant total de 4.707.163 actions Foncière Sépric, soit 62,44% du capital de Foncière Sépric) dans les proportions suivantes :

- Pentagone Holding : 1.231.436 actions Foncière Sépric
- M. Philippe Vergely : 1.031.692 actions Foncière Sépric
- Mme Marie-Noëlle Vergely : 639.820 actions Foncière Sépric
- Melle Olivia Vergely : 13.544 actions Foncière Sépric
- M. Amaury Vergely : 14.323 actions Foncière Sépric

- B.M.R. : 353.308 actions Foncière Sépric
- M. Bernard Robbe : 1.155.604 actions Foncière Sépric
- Mme Marianne Robbe : 182.168 actions Foncière Sépric
- Mme Maïté Daveze Philippe : 85.268 actions Foncière Sépric

La rémunération des Apports consiste en l'émission de 2.588.936 actions nouvelles Patrimoine et Commerce (les « Actions Nouvelles ») d'une part, et le versement d'une somme en numéraire d'un montant total de 4.283.518,33 euros, à titre de soulte d'apport, d'autre part, correspondant à un montant unitaire de 0,91 euro par action Foncière Sépric apportée.

Les apporteurs recevraient ainsi des Actions Nouvelles et un montant en numéraire dans les proportions suivantes :

- | | | |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|
| • Pentagone Holding : | 677.289 actions | 1.120.606,76 euros |
| • M. Philippe Vergely : | 567.430 actions | 938.839,72 euros |
| • Mme Marie Noelle Vergely : | 351.901 actions | 582.236,20 euros |
| • Mlle Olivia Vergely : | 7.449 actions | 12.325,04 euros |
| • M. Amaury Vergely : | 7.877 actions | 13.033,93 euros |
| • B.M.R. : | 194.319 actions | 321.510,28 euros |
| • M. Bernard Robbe : | 635.582 actions | 1.051.599,64 euros |
| • Mme Marianne Robbe : | 100.192 actions | 165.772,88 euros |
| • Mme Maïté Daveze Philippe : | 46.897 actions | 77.593,88 euros |

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 21 décembre 2012 de porter, préalablement à l'approbation des Apports, la valeur nominale de l'action de 4,25 euros à 17,25 euros et ainsi de porter le capital social à 97.824.025,5 euros par incorporation de la somme de 73.722.454 euros prélevée sur le poste de prime d'émission, de fusion d'apport.

¹ Les traités d'apport du 27 novembre 2012 ont annulé et remplacé les traités d'apport du 15 novembre 2012.

Les Actions Nouvelles émises en rémunération des Apports auraient par conséquent une valeur nominale de 17,25 euros.

Les Apports sont soumis à des déclarations et garanties consenties par les Apporteurs dans les Traités d'Apports, qui devront être exactes, complètes et sincères et refléter la situation de chaque apporteur à la date de réalisation des Apports.

A l'issue de la réalisation des Apports à Patrimoine et Commerce, Patrimoine et Commerce franchira à la hausse les seuils de 30% et de 50% du capital et des droits de vote de Foncière Sépric. En application des dispositions des articles 234-2 du Règlement Général de l'AMF, Patrimoine et Commerce déposera une offre publique portant sur la totalité des actions de Foncière Sépric non encore détenues directement ou indirectement.

Sous réserve de l'avis de conformité de l'AMF, les actions Foncière Sépric apportées dans le cadre de l'offre publique seront rémunérées dans les mêmes termes que les apports par les familles Vergely et Robbe, sous réserve, le cas échéant, de l'ajustement résultant du paiement du dividende au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012.

2.2.1.2 Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport

Les comptes utilisés pour établir la rémunération des Apports sont :

- pour Patrimoine et Commerce, la situation intermédiaire consolidée au 30 juin 2012. Cette situation a fait l'objet d'un rapport d'examen limité par les commissaires aux comptes de Patrimoine et Commerce.
- pour Foncière Sépric, les comptes consolidés au 30 juin 2012. Ces comptes ont fait l'objet d'un rapport d'audit par les commissaires aux comptes de Foncière Sépric.

2.2.1.3 Date d'effet des Apports

Les Traités d'Apports signés le 27 novembre 2012 prévoient en particulier que les Apports ne deviendront définitifs que sous réserve de la réalisation avant le 31 décembre 2012 des conditions suspensives communes suivantes :

- (i) réalisation des opérations préalables devant intervenir au sein du groupe Foncière Sépric, telles que détaillées en Annexe 2 du Traité d'Apport :
 - Résiliation du contrat d'asset management confié à PENTAGONE HOLDING au 31 décembre 2012 sous condition suspensive de la réalisation définitive des Apports préalablement à cette date ;
 - Cession par FONCIERE SEPRIC des actions de SEPRIC INVESTISSEMENT (SI) et SEPRIC IMMOBILIER BULLE (SIB) à PENTAGONE HOLDING et BMR ;
 - Achat par FONCIERE SEPRIC du pôle promotion « France » (100 % GROUPE SEPRIC SAS), détenu par PENTAGONE HOLDING et BMR.

- Conclusion d'un contrat de prestations de services et d'assistance entre GROUPE SEPRIC SAS d'une part et respectivement PENTAGONE HOLDING et BMR d'autre part pour une durée d'un an (01/01/2013 au 31/12/2013) à hauteur de 225.000 € HT par trimestre pour PENTAGONE HOLDING et 150.000 HT par trimestre pour BMR payables trimestriellement.
 - Réalisation par P&C d'un audit satisfaisant des opérations visées ci-dessus confirmant notamment que celles-ci sont conformes aux conclusions de l'expert indépendant et ne dégradent pas le montant de l'actif net réévalué consolidé de Foncière Sépric.
- (ii) augmentation de capital préalable aux Apports de Patrimoine et Commerce par augmentation de la valeur nominale unitaire des actions de 4,25 euros à 17,25 euros, par incorporation de primes ;
 - (iii) remise par les commissaires aux apports de leur rapport sur les Apports ;
 - (iv) approbation par l'associé commandité et en assemblée générale extraordinaire par les associés commanditaires de la Bénéficiaire des Apports, ainsi que de l'augmentation de capital corrélative de la Bénéficiaire ;
 - (v) décision par les actionnaires ou le conseil d'administration de Foncière Sépric de distribuer un dividende de 0,40 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 et de le mettre en paiement après le 31 décembre 2012 ;
 - (vi) décisions par les actionnaires de Foncière Sépric ou le conseil d'administration de Foncière Sépric de désigner Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran en qualité d'administrateurs de Foncière Sépric avec effet à compter de la réalisation des Apports ;
 - (vii) refonte du conseil d'administration de Foncière Sépric de manière à ce qu'à la date de réalisation des Apports les trois nouveaux administrateurs de Foncière Sépric visés au paragraphe précédent détiennent ensemble la majorité des voix au sein du conseil d'administration et qu'ils puissent ainsi désigner Monsieur Christophe Clamageran en qualité de Président et Directeur Général de Foncière Sépric ;
 - (viii) enregistrement par l'AMF du document d'enregistrement et du document de référence de Patrimoine et Commerce incorporé par référence dans le document d'enregistrement.

La condition suspensive visée au point (iii) ci-dessus a été réalisée le 30 novembre 2012. A l'exception de la condition suspensive visée au point (ii) ci-dessus, toutes les autres conditions suspensives devraient être réalisées avant le 21 décembre 2012, date de l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce. La réalisation des Apports devrait par conséquent intervenir à l'issue de leur approbation par l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce du 21 décembre 2012. A défaut de réalisation d'une des conditions suspensives au plus tard le 31 décembre 2012, les traités d'apport seraient caducs en toutes leurs stipulations sur simple notification faite par l'une des parties aux autres parties et les décisions prises par l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce sous la condition suspensive de la réalisation des Apports seraient elles-mêmes caduques.

2.2.1.4 Date de réunion des organes sociaux ayant approuvé l'opération

Le conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce s'est prononcé sur l'opération lors de sa réunion du 14 novembre 2012 puis le 26 novembre 2012. Les gérants de Patrimoine et Commerce ont approuvé l'opération lors de leur réunion du 15 novembre 2012 puis le 26 novembre 2012.

2.2.1.5 Date de dépôt du projet d'apports au Tribunal de commerce

S'agissant d'une opération d'apports en nature, les Traités d'Apports ne font pas l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce. Les rapports des commissaires aux apports seront déposés au greffe du tribunal de commerce de Nanterre au moins huit jours avant la date de l'assemblée générale appelée à approuver les Apports et l'augmentation de capital corrélative.

2.2.1.6 Régime fiscal de l'opération

Les Apports seront placés sous le régime fiscal de droit commun.

En particulier, en ce qui concerne les apporteurs personnes physiques, l'opération d'Apport bénéficiera de plein droit du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu aux articles 150-0 B et 150-0 D,9 du CGI.

Par conséquent, la plus-value née de l'échange des titres apportés contre les titres reçus sera neutralisée et sa prise en compte différée jusqu'à la cession ultérieure, le rachat ou l'annulation des actions de la Bénéficiaire reçues en échange. La plus-value réalisée à cette date sera alors calculée à partir du prix ou de la valeur d'acquisition des titres Foncière Sépric remis à l'échange.

Il est également précisé que la soulte reçue par chacun des apporteurs personnes physiques bénéficiera du sursis d'imposition et ne sera donc pas imposée immédiatement. En cas de cession ultérieure des titres reçus en échange, le montant de la soulte reçue sera pris en compte pour la détermination du prix d'acquisition des titres Foncière Sépric remis à l'échange.

Par exception, les apporteurs appartenant à la Famille Vergely ont déclaré que les Apports étaient assimilés, du point de vue fiscal, à une branche complète et autonome d'activité au sens de l'article 210 B du Code Général des Impôts (ci-après le « CGI ») dans la mesure où ils confèrent à Patrimoine et Commerce la détention directe de plus de 30% des droits de vote de Foncière Sépric alors qu'aucun autre actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction des droits de vote supérieure.

Dans ce contexte, les apporteurs appartenant à la Famille Vergely ont déclaré qu'ils entendaient placer les apports par Pentagone Holding sous le régime fiscal de faveur prévu aux articles 210 A et 210 B du CGI.

En conséquence, Pentagone Holding s'est engagé à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions des articles 210 A et 210 B du CGI, et notamment :

- à conserver pendant trois ans à compter de la date de réalisation des Apports les titres reçus en contrepartie de ses Apports,
- à calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces mêmes titres par référence à la valeur que les Actions Apportées par Pentagone Holding avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

De son côté, Patrimoine et Commerce s'est engagée à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions des articles 210 A et 210 B du CGI, et notamment :

- à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition a été différée et qui se rapportent aux Actions Apportées par Pentagone Holding, et qui ne deviennent pas sans objet du fait des Apports,
- à se substituer à Pentagone Holding pour la réintégration des résultats se rapportant aux Actions Apportées dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière,
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des Actions Apportées par Pentagone Holding d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de Pentagone Holding.

Il est également précisé que la soulte reçue par Pentagone Holding sera imposable selon les modalités prévues à l'article 38, 7° bis al. 3 du CGI. Par conséquent, la fraction de la plus-value d'échange correspondant au montant de la soulte reçue sera comprise dans le résultat de l'exercice de Pentagone Holding au cours duquel a lieu l'échange. En tant que de besoin, il est précisé que le montant imposable peut bénéficier du régime des plus-values à long terme, dans la limite de la plus-value réalisée sur les titres détenus depuis deux ans au moins.

2.2.2 Contrôle de l'opération

2.2.2.1 Date de l'assemblée générale appelée à approuver l'opération

L'assemblée générale de Patrimoine et Commerce appelée à approuver les Apports et l'augmentation de capital corrélative a été convoquée pour se tenir le 21 décembre 2012. Aucun des Apporteurs n'est, à la date des présentes, actionnaire de Patrimoine et Commerce.

Le conseil de surveillance et la décision de la gérance approuvant et décidant les projets d'Apports sont intervenus les 14, 15 et 26 novembre 2012.

2.2.2.2 Commissaires aux apports

Par ordonnance en date du 7 novembre 2012, le Président du Tribunal de commerce de Nanterre a nommé en qualité de Commissaires aux apports :

- M. Jean-Louis Fourcade
40, avenue Hoche
75008 Paris
- M. Alain Abergel
143, rue de la pompe
75116 Paris

Les rapports en date du 30 novembre 2012 portant sur la valorisation des titres de capital apportés figurent en Annexes 1 et 2 du Document. Ces rapports seront disponibles au siège social de Patrimoine et Commerce 15 jours au moins avant la date de l'assemblée générale chargée d'approuver les Apports et l'augmentation de capital corrélative et seront déposés au greffe du Tribunal de commerce de Nanterre au moins huit jours avant ladite assemblée.

2.2.2.3 Experts désignés par le Tribunal de commerce

Néant.

2.2.2.4 Mission spéciale confiée par l'AMF aux commissaires aux comptes

Néant.

2.2.3 Rémunération des Apports

2.2.3.1 Augmentation de capital et paiement de la soulte

En rémunération des Apports effectués au profit de Patrimoine et Commerce,

i) Patrimoine et Commerce émettra au profit de :

- Pentagone Holding : 677.289 Actions Nouvelles
- M. Philippe Vergely : 567.430 Actions Nouvelles
- Mme Marie Noelle Vergely : 351.901 Actions Nouvelles
- Mlle Olivia Vergely : 7.449 Actions Nouvelles
- M. Amaury Vergely : 7.877 Actions Nouvelles

- B.M.R. : 194.319 Actions Nouvelles
- M. Bernard Robbe : 635.582 Actions Nouvelles
- Mme Marianne Robbe : 100.192 Actions Nouvelles
- Mme Maïté Daveze Philippe : 46.897 Actions Nouvelles

En conséquence, Patrimoine et Commerce procèdera à une augmentation de capital d'une somme de 44.659.146 euros par émission de 2.588.936 Actions Nouvelles entièrement libérées, pour porter son capital de 97.824.025,50 euros à 142.483.171,50 euros divisé en 8.259.894 actions de 17,25 euros de valeur nominale chacune (sous réserve de la décision de l'assemblée générale des actionnaires devant se réunir le 21 décembre 2012).

La prime d'apport totale sera égale à 8.531.795,90 euros.

Un actionnaire détenant 1% du capital de Patrimoine et Commerce à la date d'enregistrement du Document verrait sa participation dans le capital passer à 0,69% après réalisation des Apports.

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant opération	1%
Après émission des 2.588.936 Actions Nouvelles	0,69%

ii) Patrimoine et Commerce versera une somme en numéraire d'un montant total de 4.283.518,33 euros, à titre de soulte d'apport. Cette soulte correspond à un montant unitaire de 0,91 euro par action foncière Sépric apportée. Le montant de la soulte sera réparti et versé comme suit à :

- Pentagone Holding : 1.120.606,76 euros
- M. Philippe Vergely : 938.839,72 euros
- Mme Marie Noelle Vergely : 582.236,20 euros
- Mlle Olivia Vergely : 12.325,04 euros
- M. Amaury Vergely : 13.033,93 euros

- B.M.R. : 321.510,28 euros
- M. Bernard Robbe : 1.051.599,64 euros
- Mme Marianne Robbe : 165.772,88 euros
- Mme Maïté Daveze Philippe : 77.593,88 euros

2.2.3.2 *Date de jouissance*

Les Actions Nouvelles seront assimilées aux actions existantes notamment pour l'application de l'ensemble des dispositions statutaires et donneront jouissance des mêmes droits à compter de leur émission.

La date d'émission des Actions Nouvelles est fixée à l'issue de l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce approuvant les Apports.

La propriété des actions sera établie par une inscription en compte auprès de Patrimoine et Commerce ou d'un intermédiaire habilité conformément à l'article L. 211-4 du Code monétaire et financier.

2.2.3.3 *Date de négociabilité*

Les Actions Nouvelles seront négociables à compter de la date de réalisation des Apports conformément à l'article L. 228-10 du Code de commerce.

2.2.3.4 *Date d'admission à la cote*

L'admission des Actions Nouvelles sur le marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« Euronext Paris ») sera demandée dans les meilleurs délais et devrait intervenir, sous réserve de la réalisation définitive des Apports, aux alentours du 27 décembre 2012, dans les conditions qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris.

2.3 COMPTABILISATION DES APPORTS

2.3.1 Désignation et valeur des Actifs Apportés

- La société Pentagone Holding apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 1.231.436 actions de Foncière Sépric, représentant 16,34% du capital de cette société. Ces 1.231.436 actions seront apportées pour une valeur globale de 15.035.833,56 euros soit un prix par action de 12,21 euros.
- Monsieur Philippe Vergely apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 1.031.692 actions de Foncière Sépric, représentant 13,69% du capital de cette société. Ces 1.031.692 actions seront apportées pour une valeur globale de 12.596.959,32 euros soit un prix par action de 12,21 euros.
- Madame Marie-Noëlle Vergely apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 639.820 actions de Foncière Sépric, représentant 8,49% du capital de cette société. Ces 639.820 actions seront apportées pour une valeur globale de 7.812.202,20 euros soit un prix par action de 12,21 euros.
- Mademoiselle Olivia Vergely apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 13.544 actions de Foncière Sépric, représentant 0,18% du capital de cette société. Ces 13.544 actions seront apportées pour une valeur globale de 165.372,24 euros soit un prix par action de 12,21 euros.

- Monsieur Amaury Vergely apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 14.323 actions de Foncière Sépric, représentant 0,19% du capital de cette société. Ces 14.323 actions seront apportées pour une valeur globale de 174.883,83 euros soit un prix par action de 12,21 euros.
- La société BMR apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 353.308 actions de Foncière Sépric, représentant 4,69% du capital de cette société. Ces 353.308 actions seront apportées pour une valeur globale de 4.313.890,68 euros soit un prix par action de 12,21 euros.
- Monsieur Bernard Robbe apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 1.155.604 actions de Foncière Sépric, représentant 15,33% du capital de cette société. Ces 1.155.604 actions seront apportées pour une valeur globale de 14.109.924,84 euros soit un prix par action de 12,21 euros.
- Madame Marianne Robbe apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 182.168 actions de Foncière Sépric, représentant 2,42% du capital de cette société. Ces 182.168 actions seront apportées pour une valeur globale de 2.224.271,28 euros soit un prix par action de 12,21 euros.
- Madame Maité Daveze Philippe apportera dans les conditions prévues par le Traité d'Apport en date du 27 novembre 2012, 85.268 actions de Foncière Sépric, représentant 1,13% du capital de cette société. Ces 85.268 actions seront apportées pour une valeur globale de 1.041.122,28 euros soit un prix par action de 12,21 euros.

Au total, la Famille Vergely apportera donc 2.930.815 actions Foncière Sépric, représentant 38,88% du capital de la société et la Famille Robbe apportera 1.776.348 actions Foncière Sépric, représentant 23,56% du capital de la société.

2.3.2 Différence entre la valeur d'apport et la valeur comptable

La valeur des Apports a été calculée sur la base de la valeur réelle des actions Foncière Sépric. Comme indiqué ci-dessous, la valeur réelle de Foncière Sépric retenue est égale à son actif net réévalué au 30 juin 2012, calculé sur une base diluée, soit 12,21 euros par action, représentant une valeur totale des Apports de 57.474.460,23 euros.

La valeur des Apports et la valeur comptable des 4.707.163 actions apportées sont en conséquence sensiblement égales.

2.3.3 Expertise des valeurs d'apport et de la parité d'échange

Les commissaires aux apports ont remis en date du 30 novembre 2012, leurs rapports sur la valeur des Apports et sur la rémunération des Apports reproduits en Annexes 1 et 2 et dont les conclusions sont présentées ci-dessous. Ils ont indiqué dans ces rapports qu'ils n'avaient aucune observation à formuler.

2.3.3.1 Conclusions des commissaires aux apports sur la valeur des apports et sur la rémunération des apports

Les commissaires aux apports ont conclu, sous réserve de la réalisation des opérations prévues dans les conditions suspensives des traités d'apport, qu'ils sont d'avis que la valeur d'apport des apports n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (Patrimoine et Commerce) majorée de la prime d'apport et du versement d'une soulte de 0,91 euro par action.

2.3.3.2 Conclusions des commissaires aux apports sur le caractère équitable des rémunérations envisagées pour les actionnaires de Patrimoine et Commerce

Les commissaires aux apports ont conclu que, sur la base de leurs travaux et à la date de leurs rapports, ils sont d'avis que la rémunération proposée conduisant à émettre 11 actions Patrimoine et Commerce plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions Foncière Sépric est équitable.

2.3.4 Détail du calcul de la prime d'Apport

La rémunération des Apports a été déterminée par rapport à la valeur réelle des actions de Foncière Sépric apportées et la valeur réelle des actions de Patrimoine et Commerce.

La méthodologie de détermination de la valeur réelle des actions Patrimoine et Commerce est présentée au paragraphe 2.4.1.

La méthodologie de détermination de la valeur réelle des actions Foncière Sépric est présentée au paragraphe 2.4.2.

Sur la base des valeurs réelles respectives de Patrimoine et Commerce et de Foncière Sépric, compte tenu de la rémunération en numéraire de 0,91 euro par action apportée et compte tenu de l'intérêt stratégique de l'opération de prise de contrôle de Foncière Sépric par Patrimoine et Commerce, les parties sont convenues de fixer le rapport d'échange à 11 actions P&C pour 20 actions Foncière Sépric, faisant ressortir une valeur d'émission d'une action Patrimoine et Commerce égal à 20,55 euros.

La prime d'apport correspondant à la différence entre (i) la valeur des Apports, soit 57.474.460,23 euros, diminuée de la soulte en numéraire versée, soit 4.283.518,33 euros et (ii) le montant de l'augmentation de capital de 44.659.146 euros, s'élève à 8.531.795,90 euros.

2.4 REMUNERATION DES APPORTS

2.4.1 Evaluation de Patrimoine et Commerce

2.4.1.1 Sources d'information

La valorisation des actions Patrimoine et Commerce est fondée sur les informations publiques disponibles au moment de la transaction, soit les comptes semestriels consolidés au 30 juin 2012.

Le nombre d'actions Patrimoine et Commerce s'élève au 30 juin 2012 à 5.573.055 actions sur une base non diluée (hors actions en autocontrôle ou en auto-détention). Il n'existe pas d'instruments dilutifs en circulation au 30 juin 2012. Il convient cependant de noter que, postérieurement au 30 juin 2012, Patrimoine et Commerce a procédé à une augmentation de capital suite à l'option pour le paiement en actions du dividende offerte aux actionnaires (le prix d'émission des actions nouvelles a été arrêté à un montant de 14,25 €) et que, conformément aux délibérations du conseil de surveillance

des 6 juin et 14 novembre 2012, la gérance se réunira au cours du quatrième trimestre 2012 afin de décider l'attribution gratuite de 100 000 actions.

2.4.1.2 Méthode d'évaluation retenue

La détermination de la valeur de Patrimoine et Commerce repose sur une approche multicritère qui intègre les méthodes d'évaluation suivantes traditionnellement utilisées dans le cadre de valorisations de sociétés immobilières :

(i) A titre principal : Actif net réévalué

Critère privilégié et primordial pour évaluer les sociétés foncières.

L'actif net réévalué se fonde sur la valeur de marché de différents postes de bilan dont notamment la valeur des actifs détenus par Patrimoine et Commerce. Ces derniers ont été intégralement évalués au 30 juin 2012 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM sur la base d'un cahier des charges élaboré par Patrimoine et Commerce dans le respect des pratiques professionnelles. Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers, et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows).

(ii) A titre indicatif : approche par le cours de bourse

Compte tenu de la faible liquidité du titre Patrimoine et Commerce induite notamment par la taille limitée du flottant, la portée de l'analyse du cours de bourse est relativement limitée. Pour autant, celle-ci demeure une référence pour les actionnaires minoritaires, cette méthode est donc présentée à titre indicatif.

(iii) A titre indicatif : approche par les sociétés comparables cotées

Méthode consistant à évaluer une société sur la base des multiples de valorisation observés sur des sociétés cotées comparables. Faute de sociétés véritablement comparables, cette méthode est présentée à titre indicatif.

(iv) A titre indicatif : approche par les transactions précédentes

Méthode consistant à analyser les multiples extériorisés lors d'opérations de rachat récemment intervenues ; approche présentée à titre indicatif, l'échantillon d'opérations comparables ayant dû être élargi à toutes les foncières SIIC faute de transactions récentes survenues sur des sociétés françaises actives en immobilier commercial.

2.4.1.3 Méthodes d'évaluation écartées

Les méthodes d'évaluation suivantes ont été écartées :

(i) Approche par les objectifs de cours des analystes de marché :

Absence de suivi par les analystes financiers.

(ii) Actif net comptable (ANC) :

L'actif net comptable consolidé est supposé proche de l'actif net réévalué dans la mesure où Patrimoine et Commerce a opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité en est offerte par la norme IAS 40, et que les instruments de couverture sont également comptabilisés en juste valeur.

(iii) Distribution de dividendes :

S'agissant d'une foncière SIIC, Patrimoine et Commerce est soumise à des obligations légales de distribution (85% du résultat récurrent issu de l'activité « location » distribuables avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation et 50% des plus-values de cession distribuables sur deux ans). En outre, l'historique de distribution de Patrimoine et Commerce n'est pas représentatif de sa capacité distributive récurrente

(iv) Cash-flows récurrents :

La stratégie de Patrimoine et Commerce est axée sur une croissance offensive (plan de développement visant un portefeuille de 1 Md€ en 2016) limitant ainsi la représentativité des cash flow historiques. Aucune donnée prévisionnelle ne nous a été communiquée.

(v) Actualisation des flux de trésorerie disponibles (DCF) :

Approche exclue car considérée comme redondante avec les travaux réalisés par les experts immobiliers qui retiennent notamment une approche par les flux pour valoriser les actifs immobiliers.

2.4.1.4 Synthèse de l'analyse de valorisation :

L'approche par l'actif net réévalué constitue une approche détaillée de la situation patrimoniale de la Société au 30 juin 2012 et un agrégat de référence dans le secteur des sociétés foncières. Sur ces bases, la valeur réelle de P&C ressort à 22,45 euros par action, soit une valeur totale de 127,31 millions d'euros.

2.4.2 Evaluation de Foncière Sépric

2.4.2.1 Sources d'information

La valorisation des actions Foncière Sépric est fondée sur les informations publiques disponibles au moment de la transaction, soit les comptes consolidés pour l'exercice clos le 30 juin 2012.

Le nombre d'actions retenu pour la valorisation s'établit à 7.530.996 actions Foncière Sépric sur une base non diluée (hors actions en autocontrôle ou en auto-détention) et à 7.707.646 actions Foncière Sépric sur une base entièrement diluée (prise en compte des options de souscription d'actions n'ayant été ni exercées ni annulées).

2.4.2.2 Méthode d'évaluation retenue

La détermination de la valeur de Foncière Sépric repose sur une approche multicritère qui intègre les méthodes d'évaluation suivantes traditionnellement utilisées dans le cadre de valorisations de sociétés immobilières :

(i) A titre principal : Actif net réévalué

Critère privilégié et primordial pour évaluer les sociétés foncières.

L'actif net réévalué se fonde sur la valeur de marché de différents postes de bilan dont notamment la valeur des actifs détenus par Foncière Sépric. Ces derniers ont été intégralement évalués au 30 juin 2012 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM sur la base d'un cahier des charges élaboré par Foncière Sépric dans le respect des pratiques professionnelles. Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers, et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows).

(ii) A titre indicatif : approche par le cours de bourse

Compte tenu de la faible liquidité du titre Foncière Sépric induite notamment par la taille limitée du flottant, la portée de l'analyse du cours de bourse est relativement limitée. Pour autant, celle-ci demeure une référence pour les actionnaires minoritaires, cette méthode est donc présentée à titre indicatif.

(iii) A titre indicatif : approche par les sociétés comparables cotées

Méthode consistant à évaluer une société sur la base des multiples de valorisation observés sur des sociétés cotées comparables. Faute de sociétés véritablement comparables, cette méthode est présentée à titre indicatif.

(iv) A titre indicatif : approche par les transactions précédentes

Méthode consistant à analyser les multiples extériorisés lors d'opérations de rachat récemment intervenues ; approche présentée à titre indicatif, l'échantillon d'opérations comparables ayant dû être élargi à toutes les foncières SIIC faute de transactions récentes survenues sur des sociétés françaises actives en immobilier commercial.

2.4.2.3 Méthodes d'évaluation écartées

Les méthodes d'évaluation suivantes ont été écartées :

(i) Approche par les objectifs de cours des analystes de marché :

Absence de suivi par les analystes financiers.

(ii) Actif net comptable (ANC) :

L'actif net comptable consolidé est supposé proche de l'actif net réévalué dans la mesure où Foncière Sépric a opté pour la comptabilisation de ses immeubles de placement à la juste valeur, comme la possibilité en est offerte par la norme IAS 40, et que les instruments de couverture sont également comptabilisés en juste valeur.

(iii) Distribution de dividendes :

S'agissant d'une foncière SIIC, Foncière Sépric est soumise à des obligations légales de distribution (85% du résultat récurrent issu de l'activité « location » distribuables avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation et 50% des plus-values de cession distribuables sur deux ans). Le niveau de distribution est donc hautement dépendant de la politique de rotation des actifs.

(iv) Cash-flows récurrents :

L'activité promotion ayant vocation à être intégrée dans le périmètre, les cash-flow historiques ne sont pas représentatifs de la rentabilité de Foncière Sépric. Aucune donnée prévisionnelle ne nous a été communiquée.

(v) Actualisation des flux de trésorerie disponibles (DCF) :

Approche exclue car considérée comme redondante avec les travaux réalisés par les experts immobiliers qui retiennent notamment une approche par les flux pour valoriser les actifs immobiliers.

2.4.2.4 Conclusion :

Compte tenu de ce qui précède, l'approche par l'actif net réévalué qui constitue une approche détaillée de la situation patrimoniale de la Société au 30 juin 2012, a été considéré comme le critère le plus pertinent, notamment dans le cas d'une prise de contrôle majoritaire. Au terme de l'analyse menée, la valeur réelle de Foncière Sépric est égale à son actif net réévalué au 30 juin 2012, calculé sur une base diluée, soit 12,21 euros par action, représentant une valeur totale de 91,95 millions d'euros sur une base diluée.

2.4.3 Détermination de la parité d'échange

Sur la base des valeurs réelles respectives de P&C et de Foncière Sépric décrites ci-dessus, compte tenu de la rémunération en numéraire de 0,91 euro par action apportée et compte tenu du caractère stratégique de l'opération de prise de contrôle de Foncière Sépric par Patrimoine et Commerce, les parties sont convenues de fixer le rapport d'échange à 11 actions P&C pour 20 actions Foncière Sépric, faisant ressortir une valeur d'émission d'une action Patrimoine et Commerce égal à 20,55 euros.

2.5 CONSEQUENCES

2.5.1 Conséquences pour Patrimoine et Commerce et ses actionnaires

2.5.1.1 Tableau d'évolution des capitaux propres sociaux de Patrimoine et Commerce

Comptes sociaux de Patrimoine et Commerce	Nombre d'actions	Capital Social	Primes, réserves et report à nouveau	Total des capitaux propres
Situation avant réalisation des Apports*	5.670.958	97.824.025,5	20 869 790,62	118 693 816,12
Situation après réalisation des Apports**	8.259.894	142.483.171,50	29.401.586,52	171.884.758,02

*Compte tenu de la distribution du dividende en actions (à hauteur de 88 309 actions à 14,25 euros – augmentation de capital et de la prime par décision de la gérance le 9 juillet 2012) et en prenant pour hypothèse la réalisation de l'augmentation de capital soumise au vote de l'assemblée générale du 21 décembre 2012 portant la valeur nominale de l'action à 17,25 euros, par incorporation d'une partie de la prime d'émission, de fusion, d'apport.

** Hors frais sur opération.

2.5.1.2 Structure de l'actionariat de Patrimoine et Commerce après Apports, avec indication des pourcentages en capital et en droits de vote

Le tableau suivant fait état de la situation de l'actionariat de Patrimoine et Commerce avant et après réalisation des Apports :

	Avant Apports				Après Apports			
	Nombre d'actions détenues	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote	Nombre d'actions détenues	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Duval Participations	97.528	1,72%	192 978	2,70%	97.528	1,18%	192.978	1,78%
Duval Investissements et Participations	2.084.844	36,76%	3 342 655	46,81%	2.084.844	25,24%	3.342.655	30,87%
Alizès Invest	727.395	12,83%	727 394	10,19%	727.395	8,81%	727.394	6,72%
Duval Participations 2	6.822	0,12%	13 497	0,19%	6.822	0,08%	13.497	0,12%
Sous-total groupe Duval	2.916.588	51,43%	4 276 524	59,89%	2.916.588	35,31%	4.276.524	39,49%
Banque Populaire Val de France	1.123.423	19,81%	1 123 423	15,73%	1.123.423	13,60%	2.222.927**	20,53%
Suravenir	526.316	9,28%	526 316	7,37%	526.316	6,37%	526.316	4,86%
Pentagone Holding	-	-	-	-	677.289	8,20%	677.289	6,25%
Philippe Vergely	-	-	-	-	567.430	6,87%	567.430	5,24%
Marie-Noëlle Vergely	-	-	-	-	351.901	4,26%	351.901	3,25%
Olivia Vergely	-	-	-	-	7.449	0,09%	7.449	0,07%
Amaury Vergely	-	-	-	-	7.877	0,10%	7.877	0,07%
Sous-total Famille Vergely	-	-	-	-	1.611.946	19,52%	1.611.946	14,89%
B.M.R.	-	-	-	-	194.319	2,35%	194.319	1,79%
Bernard Robbe	-	-	-	-	635.582	7,69%	635.582	5,87%
Marianne Robbe	-	-	-	-	100.192	1,21%	100.192	0,93%
Maïté Daveze Philippe	-	-	-	-	46.897	0,57%	46.897	0,43%
Sous-total Famille Robbe	-	-	-	-	976.990	11,83%	976.990	9,02%
Autres actionnaires et public	1.104.630	19,48%	1.214.373	17,01%	1.104.630	13,37%	1.214.373	11,21%
Total	5.670.958	100,00%	7.140.636*	100,00%	8.259.894	100,00%	10.829.076	100,00%

* Sur la base des opérations de regroupement, le nombre de droits de vote est au 31/10/2012 de 7 140 636 voix, hors droits de vote double attachés aux 91 actions à droit de vote double non regroupées.

** En prenant pour hypothèse que BPVF garderait ses actions au nominatif après le 21 décembre 2012, date à laquelle elle obtiendrait des droits de double pour 1.099.504 de ses actions.

A la connaissance de la Société :

- Duval Participations, Duval Investissements et Participations, Alizès Invest et Duval Participations 2 sont contrôlées par Monsieur Eric Duval et agissent de concert vis-à-vis de Patrimoine et Commerce ;
- Duval Participations, Duval Investissements et Participations, Alizès Invest et Duval Participations 2 n'agissent pas de concert avec les Apporteurs vis-à-vis de Patrimoine et Commerce ; et

- les Apporteurs n'agissent pas de concert entre eux vis-à-vis de Patrimoine et Commerce.

2.5.1.3 *Changements envisagés dans la composition des organes d'administration et de direction*

(i) *Patrimoine et Commerce*

Il est proposé à l'assemblée générale devant se réunir le 21 décembre 2012 de désigner, sous la condition suspensive de la réalisation des Apports, Messieurs Philippe Vergely, Bernard Robbe et Philippe Graff en qualité de membres du conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce.

(ii) *Foncière Sépric*

A compter de la réalisation des Apports, le conseil d'administration de Foncière Sépric sera composé d'une majorité de représentants de Patrimoine et Commerce. Pentagone Holding et BMR Holding resteront au conseil d'administration de Foncière Sépric jusqu'à fin 2013 pour assurer la transition dans les meilleures conditions.

Monsieur Philippe Vergely démissionnera de ses fonctions de Président directeur général à compter de cette même date et sera remplacé dans ces fonctions par Monsieur Christophe Clamageran.

Ces changements s'accompagneront de la résiliation, avec effet au 31 décembre 2012, du contrat d'asset management confié à Pentagone Holding ainsi que de la conclusion d'un contrat de prestations de services et d'assistance entre Groupe Sépric SAS d'une part et respectivement Pentagone Holding et BMR d'autre part pour une durée d'un an. Ces deux contrats permettront d'assurer la transition entre les deux gouvernances. Parallèlement, seront mis en place entre des contrats de prestations de services entre Imfined et le groupe Foncière Sépric, sur le même modèle que ceux existants entre Imfined et le groupe Patrimoine et Commerce.

2.5.1.4 *Evolution de la capitalisation boursière de Patrimoine et Commerce*

Le tableau ci-dessous présente l'évolution théorique de la capitalisation boursière de Patrimoine et Commerce après réalisation des Apports :

	Avant Apports	Après réalisation des Apports
Nombre de titres de capital	5.670.958	8.259.894
Valeur de référence (€)*	13,43	13,43
Capitalisation théorique (M€)	76,161	110,930

* Cours de clôture de l'action Patrimoine et Commerce le 2 novembre 2012.

2.5.1.5 *Mise en évidence de l'incidence sur le calcul du bénéfice net par actions*

Au 30 juin 2012, le résultat net récurrent* sur 12 mois glissant (part du groupe) de Patrimoine et Commerce ressortait à 2,57 euros par action (après prise en compte des actions émises dans le cadre de la distribution du dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2011 payées en actions). Compte tenu du nombre d'actions créées par les Apports, le résultat net récurrent* pro-forma sur 12 mois glissant (part du groupe) ressortirait à 2,54 euros par action.

Note : * Résultat net récurrent part du groupe retraité des effets du passage SIIC.

2.5.1.6 Orientations nouvelles envisagées

En tenant compte de la présente opération, Patrimoine et Commerce maintient son objectif de détenir un patrimoine de 1 Md€ en 2016, sans dilution pour les actionnaires.

2.5.1.7 Prévisions à court et moyen terme concernant l'activité et d'éventuelles restructurations, les résultats et la politique de distribution des dividendes.

Patrimoine et Commerce ne communique aucune prévision à court ou à moyen terme.

Patrimoine et Commerce s'est fixée, pour règle générale, une distribution de 100% de son résultat distribuable à ses actionnaires.

2.5.2 Conséquences pour la Famille Vergely

2.5.2.1 Situation de la Famille Vergely

A l'issue des Apports, la Famille Vergely détiendra 19,52% du capital et 14,89% des droits de vote de Patrimoine et Commerce sous forme d'actions ordinaires cotés sur Euronext Paris (sur la base du capital et des droits de vote existant à la date d'enregistrement du Document).

2.5.2.2 Engagements de conservation

Néant.

Voir cependant paragraphe 2.2.1.6 « Régime fiscal de l'opération ».

2.5.2.3 Changements envisagés dans la composition des organes d'administration et de direction

Néant.

2.5.2.4 Déclaration d'intention

La Famille Vergely déclare :

- le franchissement à la hausse des seuils de 10% et 15% en capital et de 10% en droits de vote de Patrimoine et Commerce par la Famille Vergely résultera de la réalisation des apports des actions Foncière Sépric à Patrimoine et Commerce. Le franchissement de seuil ne résultera donc pas d'une acquisition d'actions et ne nécessite, par conséquent, pas de financement ;
- la Famille Vergely n'envisage pas de prendre le contrôle de Patrimoine et Commerce ;
- la Famille Vergely n'envisage pas d'acquérir d'actions Patrimoine et Commerce et n'envisage pas de modifier la stratégie de la société ni aucune des opérations mentionnées à l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- la Famille Vergely a demandé, du fait du franchissement des seuils visés ci-dessus, d'être représentée par deux membres au conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce ;
- la Famille Vergely n'a pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de Patrimoine et Commerce ;
- la Famille Vergely n'agit pas de concert avec un tiers vis-à-vis de Patrimoine et Commerce.

2.5.3 Conséquences pour la Famille Robbe

2.5.3.1 Situation de la Famille Robbe

A l'issue des Apports, la Famille Robbe détiendra 11,83% du capital et 9,02% des droits de vote de Patrimoine et Commerce sous forme d'actions ordinaires cotées sur Euronext Paris (sur la base du capital et des droits de vote existant à la date d'enregistrement du Document).

2.5.3.2 Engagements de conservation

Néant.

2.5.3.3 Changements envisagés dans la composition des organes d'administration et de direction

Néant.

2.5.3.4 Déclaration d'intention

La Famille Robbe déclare :

- le franchissement à la hausse du seuil de 10% en capital de Patrimoine et Commerce par la Famille Robbe résultera de la réalisation des apports des actions Foncière Sépric à Patrimoine et Commerce. Le franchissement de seuil ne résultera donc pas d'une acquisition d'actions et ne nécessite, par conséquent, pas de financement ;
- la Famille Robbe n'envisage pas de prendre le contrôle de Patrimoine et Commerce ;
- la Famille Robbe n'envisage pas d'acquérir d'actions Patrimoine et Commerce et n'envisage pas de modifier la stratégie de la société ni aucune des opérations mentionnées à l'article 223-17 I 6° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- la Famille Robbe a demandé, du fait du franchissement des seuils visés ci-dessus, d'être représentée par un membre au conseil de surveillance de Patrimoine et Commerce ;
- la Famille Robbe n'a pas conclu d'accord de cession temporaire ayant pour objet les actions et/ou les droits de vote de Patrimoine et Commerce ;
- la Famille Robbe n'agit pas de concert avec un tiers vis-à-vis de Patrimoine et Commerce.

CHAPITRE 3

PRESENTATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

3.1 DOCUMENT DE REFERENCE ENREGISTRE PAR L'AMF

Les informations concernant Patrimoine et Commerce figurent dans le Document de Référence enregistré par l'AMF le 29 novembre 2012 sous le numéro R. 12-049 qui est incorporé par référence au Document, sous réserve des informations figurant ci-dessous qui en constituent une mise à jour. Patrimoine et Commerce est une société en commandite par actions dont le seul associé commandité est Duval Gestion.

La direction de la Société est assumée par la gérance dans les termes et conditions définis par les statuts. A la date du Document, la gérance est composée de 4 membres :

- Monsieur Eric Duval
- Monsieur Dominique Jouaillec
- Monsieur Christophe Clamageran
- Duval Gestion (dont les gérants sont Monsieur Eric Duval et Mademoiselle Pauline Duval).

Voir paragraphe 21.2.2.1 du Document de Référence pour une description des modalités de fonctionnement de la gérance.

Le contrôle permanent de la gestion est assumé par le Conseil de surveillance composé, à la date du Document, de 10 membres dont 9 indépendants.

3.2 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.2.1 Facteurs de risques liés à l'opération

Les facteurs de risques relatifs à Patrimoine et Commerce sont présentés au chapitre 4 du Document de Référence. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des facteurs de risque mentionnés dans ce chapitre n'est pas exhaustive et qu'il pourrait y avoir d'autres risques, totalement ou partiellement inconnus ou dont la survenance n'était pas envisagée à la date d'enregistrement du Document de référence et à la date du Document, de nature à avoir un effet défavorable significatif sur la Société, ses activités, sa situation financière et/ou ses résultats.

Les résultats et la situation financière présentés dans les états financiers consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce pourraient ne pas refléter ses performances futures

Les états financiers consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce ont été préparés afin d'illustrer l'impact de la réalisation de l'opération avec un effet rétroactif au 1^{er} juillet 2011. Les états financiers consolidés pro forma de Patrimoine et Commerce se fondent sur un certain nombre d'hypothèses, et ne reflètent pas les résultats que Patrimoine et Commerce aurait réalisés si l'opération avait réellement eu lieu le 1^{er} juillet 2011. Les tendances reflétées par les états financiers consolidés pro forma (ou dans les états financiers des différentes entités faisant l'objet d'apports) ne sont pas nécessairement représentatives de la performance ou des résultats futurs du groupe Patrimoine et Commerce.

Patrimoine et Commerce pourrait ne pas réaliser les bénéfices attendus de l'opération de rapprochement avec Foncière Sépric

Patrimoine et Commerce pourrait rencontrer des difficultés dans l'intégration de Foncière Sépric et ainsi ne pas atteindre les objectifs de croissance ou de rentabilité dans les délais escomptés, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ainsi que sur le cours des actions Patrimoine et Commerce.

Patrimoine et Commerce ne peut garantir que les difficultés d'intégration organisationnelle et opérationnelle (notamment lié au changement de gouvernance) qui pourraient survenir n'auront pas de conséquences négatives importantes en termes de coûts supplémentaires. Les efforts accrus en temps et en ressources découlant de ces difficultés pourraient détourner l'attention de la direction d'autres opportunités stratégiques ainsi que de la gestion opérationnelle quotidienne.

La réalisation de l'opération pourrait affecter le cours de l'action Patrimoine et Commerce

Compte-tenu de l'augmentation de capital, le cours de bourse de l'action Patrimoine et Commerce pourrait être affecté de manière défavorable par cette opération.

La réalisation de l'opération aura un impact significatif sur la structure de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce

A l'issue des Apports, la Famille Vergely détiendra une participation de 19,52% du capital et 14,89% des droits de vote de Patrimoine et Commerce et la famille Robbe détiendra une participation de 11,83% du capital et 9,02% des droits de vote de Patrimoine et Commerce. Chacune de ces deux familles deviendra ainsi un actionnaire important de Patrimoine et Commerce.

Les apporteurs pourraient vouloir céder les Actions Nouvelles émises en rémunération des Apports

Les apporteurs n'étant pas liés par un engagement de conservation des Actions Nouvelles, un ou plusieurs membres de leurs familles respectives pourrait décider de céder sur le marché ou hors marché tout ou partie de sa participation dans Patrimoine et Commerce, ce qui pourrait avoir un impact négatif significatif sur le cours de l'action Patrimoine et Commerce.

Patrimoine et Commerce exercera, par l'intermédiaire de Foncière Sépric, une activité de promotion immobilière pour compte propre

Préalablement aux Apports, Foncière Sépric acquerra l'intégralité du capital de Groupe Sépric SAS, précédemment contrôlée par Pentagone Holding et B.M.R SAS, qui exerce une activité de promotion immobilière en France (voir paragraphe 5.5). Cette activité comporte notamment les risques suivants :

- le coût de construction des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévu, notamment en raison de délais dans l'obtention des autorisations administratives ou des consentements de tiers nécessaires, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité de certains projets et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;
- les financements pourraient être difficiles à obtenir ou à des conditions financières désavantageuses.

Ces risques pourraient entraîner des retards, voire des annulations d'opérations d'investissement. Ils pourraient également augmenter les coûts liés aux projets et ainsi affecter négativement la situation financière, les résultats et les perspectives de Foncière Sépric et par conséquent, le cas échéant, de Patrimoine et Commerce.

3.2.2 Déclaration sur le fonds de roulement net

Patrimoine et Commerce atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société est suffisant, y compris après réalisation des Apports (c'est-à-dire qu'elle a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du Document.

ENDETTEMENT FINANCIER NET

Au 30/06/2012	P&C Post émission action / div	Sepric Proforma (1)	Ajust- ements (2)	Proforma P&C post- apport (3)
<i>En milliers d'euros</i>				
ACTIFS COURANTS				
Comptes courants	6 053	-	-	6 093
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 436	10 456	(7 414)	37 478
Total des Actifs Courants (I)	40 529	10 456	(7 414)	43 571
PASSIFS NON COURANTS				
Emprunts et dettes financières	(173 236)	(55 931)	-	(229 167)
Total des passifs non courants (II)	(173 236)	(55 931)	-	(229 167)
PASSIFS COURANTS				
Emprunts et dettes financières	(18 090)	(6 497)	-	(24 587)
Total des passifs courants (III)	(18 090)	(6 497)	-	(24 587)
Total du passif (I + II + III)	(150 797)	(51 972)	(7 414)	(210 183)

Notes : (1) Les emprunts et dettes financières des sociétés suisses d'un montant de 69,3m€ ont été réduits de ce poste

(2) Les frais sur l'opération en capitaux (3,1m€) ainsi que la sous-écriture (6,3m€) ont été déduits de la trésorerie

(3) données financières non auditées

3.2.3 Arrêté comptable prévu par l'article R.236-3 du Code de commerce

Le Rapport Financier Semestriel de Patrimoine et Commerce au 30 juin 2012 est incorporé par référence dans le Document.

3.2.4 Capitaux propres et endettement de la Société

Conformément au paragraphe 127 des recommandations du Committee of European Securities Regulators (CESR 05-054b), le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres de Patrimoine et Commerce au 31 octobre 2012, sur une base consolidée :

<i>Au 31 octobre 2012 - non audité</i>	<i>en milliers d'euros</i>
1 Capitaux propres et endettement	
Dettes financières courantes	11 975
Faisant l'objet de garanties	6 943
Faisant l'objet de nantissements	3 603
Sans garanties ni nantissements	1 428
Dettes financières non courantes	176 730
Faisant l'objet de garanties	96 260
Faisant l'objet de nantissements	36 407
Sans garanties ni nantissements	44 062
Capitaux propres part du Groupe*	129 316
Capital social (au 09/07/2012)	24 102
Primes et réserve légales (au 09/07/2012)	80 677
Autres réserves (au 30/06/2012)	20 572
Résultat consolidé (au 30/06/2012)	3 969
Total capitaux propres*	139 267
Intérêts minoritaires* (au 30/06/2012)	9 951
2 Analyse de l'endettement financier net	
A Trésorerie nette	27 569
B Equivalent trésorerie (cash)	0
C Titres de placement	0
D Liquidités (A+B+C)	27 569
E Créances financières à court terme (comptes courants nettés)	169
F Dettes bancaires court terme (concours bancaire)	151
G Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	11 975
H Autres dettes financières courantes à court terme (intérêts courus)	163
I Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)	12 289
J Endettement financier net à court terme (I+E-D)	(15 111)
K Emprunt bancaire à plus d'un an	146 730
L Obligations émises (part >1an) (emprunt obligataire)	30 000
M Autres emprunts à plus d'un an (dont FV hedge dérivés CCS)	2 166
N Endettement financier net à moyen et long terme (K+L+M)	178 896
O Endettement financier net (J+N)	163 784

**Hors résultat du Groupe.*

Le capital social et la prime d'émission, de fusion, d'apport tiennent compte de la distribution du dividende en actions (à hauteur de 88 309 actions à 14,25 euros – augmentation de capital et de la prime par décision de la gérance le 9 juillet 2012).

Aucun changement significatif de la situation financière, ni du résultat opérationnel courant de la Société ne sont survenus depuis le 30 juin 2012, à l'exception de l'opération objet du Document.

3.2.5 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Se reporter au paragraphe 2.1.1.3.

3.2.6 Relations avec les parties liées dans le cadre des Apports

Néant.

3.2.7 Dépenses liées à l'émission

Les dépenses liées aux opérations d'Apports (honoraires des conseils et des commissaires aux apports) sont estimées à 3.130.000 euros.

3.2.8 Dilution

3.2.8.1 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'opération

Incidence des Apports (après imputation des frais estimés liés aux Apports) sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action Patrimoine et Commerce préalablement à la réalisation des Apports (calcul effectué sur la base des capitaux propres consolidés de Patrimoine et Commerce au 30 juin 2012, après prise en compte de la distribution du dividende en actions (à hauteur de 88.309 actions à 14,25 euros – augmentation de capital et de la prime constatée par décision de la gérance le 9 juillet 2012) et des frais sur opération visés au paragraphe 3.2.7) :

	Quote-part des capitaux propres (en euros)
Avant opération	22,84
Après émission des 2.588.936 Actions Nouvelles	21,73

3.2.8.2 Incidence de l'opération sur la situation de l'actionnaire

Un actionnaire détenant 1% du capital de Patrimoine et Commerce à la date d'enregistrement du Document verrait sa participation dans le capital passer à 0,69% après réalisation des Apports.

	Participation de l'actionnaire (en %)
Avant opération	1%
Après émission des 2.588.936 Actions Nouvelles	0,69%

3.2.9 Structure de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce

Le tableau faisant état de la situation de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce avant et après réalisation des Apports figure au paragraphe 2.5.1.2 ci-dessus.

3.2.10 Informations complémentaires

Le Document incorpore par référence le Document de Référence et Rapport Financier Semestriel au 30 juin 2012.

3.2.11 Rémunération exceptionnelle de la gérance

Il est proposé à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 21 décembre 2012 d'accorder à la gérance, sous condition suspensive de la réalisation définitive des apports objets du Document, une rémunération exceptionnelle d'un montant global de 0,66% de la valeur du patrimoine immobilier de Foncière Sépric, égale à 150 304 000 d'euros.

3.2.12 Autorisations financières

Il est proposé à l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce devant se réunir le 21 décembre 2012 de renouveler les principales autorisations financières consenties à la gérance. A l'issue de cette assemblée générale, la gérance bénéficiera des autorisations ci-dessous. Le texte intégral des projets de résolutions est disponible sur le site Internet de Patrimoine et Commerce.

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des rachats d'actions de la Société	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	N/A	06/06/12	18	18 mois		Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, <u>avec maintien du droit préférentiel de souscription</u> ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance avec maintien du droit préférentiel de souscription	100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital - Fixation d'un Plafond Global de 250M€	Ce montant constitue un plafond global maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celles conférées en vertu des 16ème, 17ème, 18ème, 19ème, 20ème, et 21ème résolutions.	21/12/12	15	26 mois		Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance, pour décider, dans le cadre d'une <u>offre au public</u> (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, <u>avec suppression du droit préférentiel de souscription</u> ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription	100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 15ème résolution	21/12/12	16	26 mois		Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
Délégation de compétence donnée à la gérance pour décider, par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (placement privé), (i) l'augmentation du capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (ii) l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription	100 M€ en nominal d'actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital (et 20% du capital de la Société par an) + 200 M€ en nominal de valeurs mobilières représentatives de titres de créance donnant accès au capital	Imputée sur le plafond global de la 15ème résolution et sur le plafond de la 16ème résolution	21/12/12	17	26 mois		Non utilisée
Autorisation consentie à la gérance en cas d'émission sans droit préférentiel de souscription, par une offre au public ou par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, pour fixer le prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale, dans la limite de 10% du capital	Relative aux résolutions 16 et 17 de l'AG du 21 décembre 2012. Dans la limite de 10% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 1ère résolution et sur les plafonds de la 15ème de la 16ème et de la 17ème résolution	21/12/12	18	26 mois		Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription	Limite prévue par la réglementation applicable (soit à ce jour 15% de l'émission initiale)	Plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée, ainsi que du plafond global fixé par la 15ème résolution	21/12/12	19	26 mois		Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	Plafond fixé à la somme pouvant être légalement incorporée	Non imputée sur le plafond global de la 1ère résolution	21/12/12	20	26 mois		Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10% du capital social	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 15ème résolution	21/12/12	21	26 mois		Non utilisée
Délégation de compétence donnée à la gérance à l'effet de procéder à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique initiée par la Société	Dans la limite de 200% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 15ème résolution et sur le plafond de la 16ème résolution	21/12/12	22	26 mois		Non utilisée

Nature de l'autorisation	Montant autorisé	Plafond global	Date de l'assemblée	Résolution	Durée de l'autorisation	Montants utilisés	Montants restant à utiliser
Délégation de compétence donnée à la gérance pour procéder à des augmentations de capital par émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers	Dans la limite de 3% du capital social de la Société	Imputée sur le plafond global de la 15ème résolution et sur le plafond de la 16ème résolution	21/12/12	23	26 mois		Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance de réduire le capital social par annulation d'actions acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions	Dans la limite de 10% du capital social de la Société	N/A	21/12/12	24	26 mois		Non utilisée
Autorisation donnée à la gérance à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au bénéfice de membres personnel salarié et de mandataires sociaux de la Société et ses filiales	Dans la limite de 5,5% du capital social de la Société	N/A	06/06/12	19	38 mois		<i>Non utilisée</i>

CHAPITRE 4

INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

4.1 INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA DU GROUPE

Les informations financières pro forma du groupe Patrimoine et Commerce figurent en Annexe 3.

4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Le rapport des commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma du groupe Patrimoine et Commerce figure en Annexe 4.

CHAPITRE 5

PRESENTATION DE LA SOCIETE DONT LES ACTIONS SONT APPORTEES

5.1 RENSEIGNEMENTS GENERAUX CONCERNANT FONCIERE SEPRIC

5.1.1 Dénomination sociale et siège social

FONCIERE SEPRIC SA
399 578 087 (RCS Nanterre)
Société anonyme
Au capital de 45 231 804 euros
Siège social : 116 rue de Silly 92100 Boulogne-Billancourt

5.1.2 Date de constitution et durée de la société

Date de constitution : 6 janvier 1995
Durée : jusqu'au 6 janvier 2045

5.1.3 Législation relative à la société apportée et forme juridique

Société anonyme à conseil d'administration de droit français.

5.1.4 Objet social résumé

L'achat, la construction, le lotissement, la vente, la location, la gestion, l'entretien, l'aménagement et la commercialisation de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, ainsi que toutes études techniques et financières.

5.1.5 Numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés et code APE

Foncière Sépric est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 399 578 087, Code APE 6810 Z.

5.1.6 Direction

La direction de Foncière Sépric est composée des quatre membres suivants :

- Monsieur Philippe Vergely, président-directeur général
- Monsieur Bernard Robbe, vice-président et administrateur
- Monsieur Laurent Detrie, directeur général délégué
- Monsieur Francis Ferrand, directeur général délégué et administrateur

5.1.7 Commissaires aux comptes

5.1.7.1 Commissaires aux comptes titulaires

- Mazars SA
Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie

Nommée par l'assemblée générale du 25 juin 2008. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2013.

- Fideac SAS
146 boulevard Haussmann, 75008 Paris

Nommée par l'assemblée générale du 1^{er} décembre 2010. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2015.

5.1.7.2 Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Dominique Muller
Immeuble Exaltis, 61 rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie

Nommé par l'assemblée générale du 25 juin 2008. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2013.

- SOFIDEM & Associés
146 boulevard Haussmann, 75008 Paris

Nommée par l'assemblée générale du 23 novembre 2011. Son mandat prend fin à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2017.

5.1.8 Conventions particulières

Figure ci-dessous le résumé des conventions réglementées conclues par Foncière Sépric au cours de l'exercice clos le 30 juin 2012 ou postérieurement à cette date. Voir également paragraphe 5.5 pour une description de l'évolution de certaines des conventions réglementées devant intervenir d'ici la fin de l'année 2012.

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

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

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

Personnes concernées : Francis Ferrand, Bernard Robbe, Philippe Vergely

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

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

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

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

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

Le conseil d'administration de Foncière Sépric a autorisé, en date du 07 décembre 2011 :

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

Ces acquisitions ont eu lieu le 21 décembre 2011.

Personnes concernées :

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

- ***Convention de délégation de gestion avec la société PENTAGONE HOLDING***

L'exécution de la convention de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 30 juin 2012.

Pour rappel, le 22 octobre 2008, Foncière Sépric a conclu avec la SAS PENTAGONE HOLDING un contrat de délégation de gestion au titre duquel Foncière Sépric et ses filiales confient à la SAS PENTAGONE HOLDING les missions suivantes :

- la gestion administrative, financière et comptable qui inclut notamment l'organisation sociale de Foncière Sépric et de ses filiales, les relations avec les banques et organismes financiers, la tenue de la comptabilité ainsi que le suivi des procédures éventuelles ;
- l'arbitrage d'actifs à travers le montage, l'analyse et le suivi des dossiers d'acquisition et de cession d'actifs ; et
- l'amélioration du patrimoine de Foncière Sépric et de ses filiales et notamment l'obtention des accords commerciaux, administratifs et fonciers en vue de la réalisation des opérations d'amélioration envisagées.

Le périmètre des sociétés concernées par cette convention de délégation de gestion a fait l'objet d'avenants postérieurement à sa date de conclusion.

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

Le conseil d'administration de Foncière Sépric a autorisé, le 22 février 2012, la signature de l'avenant n°4 au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING afin d'inclure les filiales SNC BEYNOST 2 et SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT à compter du 1er janvier 2012, et de convenir qu'à compter du jour de signature du présent avenant, toute nouvelle filiale française de Foncière Sépric, détenue directement ou indirectement, adhèrera automatiquement au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING en date du 22 octobre 2008.

Le conseil d'administration a autorisé, le 18 septembre 2012, la signature de l'avenant n°5 au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING en date du 22 octobre 2008, afin de fixer les honoraires de PENTAGONE HOLDING pour l'opération d'arbitrage « DARTY » établi à 3%,

La charge de l'exercice constatée au titre du contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING s'est élevée à 311 K€HT. »

Personnes concernées : Philippe Vergely, SAS PENTAGONE HOLDING

Figure également ci-dessous le résumé des conventions réglementées conclues par le groupe Foncière Sépric et autorisées au cours de l'exercice clos le 30 juin 2011 et qui par omission n'ont pas été soumis à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2011.

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

Le conseil d'administration de Foncière Sépric a autorisé, le 6 juillet 2010, l'acquisition d'un bâtiment sis à Etoy (Suisse) auprès de la SA SEPRIC INTERNATIONAL, dans le cadre de la création d'une filiale suisse dédiée.

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

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

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

Le conseil d'administration de Foncière Sépric a autorisé, le 6 juillet 2010, l'acquisition de trois parcelles de terrain supportant des emplacements de stationnement, sis Lotissement Les Couleures II à Valence (26), auprès de la SNC LES COULEURES.

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

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

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

Le conseil d'administration de Foncière Sépric a autorisé, le 6 juillet 2010, la signature de l'avenant n°2 au contrat de délégation de gestion avec la SAS PENTAGONE HOLDING en date du 22 octobre 2008, afin d'inclure la filiale Sépric Investissements SA et de préciser les modalités de rémunération de la SAS PENTAGONE HOLDING relatives aux missions de délégation de gestion pour le fonctionnement de cette société.

Cet avenant a été signé le 27 juillet 2010.

Personnes concernées : Philippe Vergely, SAS PENTAGONE HOLDING

Les charges constatées durant l'exercice au titre de cette convention sont indiquées ci-dessus.

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

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

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

Personnes concernées : Francis Ferrand, Bernard Robbe, Philippe Vergely

5.1.9 Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à Foncière Sépric

Les documents et renseignements relatifs à Foncière Sépric peuvent être consultés au 116 rue de Silly, 92100 Boulogne-Billancourt. Ils peuvent également être consultés sur le site Internet de la société.

5.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

5.2.1 Montant du capital social

45 231 804 euros.

5.2.2 Caractéristiques des instruments financiers donnant accès au capital

Le 7 avril 2010, Foncière Sépric a émis 176.650 options de souscription d'actions au profit des deux Directeurs Généraux Délégués.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2010, la Société a attribué un total de 176.650 options de souscription d'actions donnant droit à 176.650 actions, réparties comme suit :

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

Le nombre total d'options attribuées par la Société et par celles qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-180 du Code de commerce au cours de l'exercice clos le 30 juin 2010 sont présentées ci-dessus. La juste valeur initiale de chacune des options consenties sur l'exercice a été établie à 0,33 €

Aucune autre option n'a été attribuée par la Société à d'autres mandataires sociaux de la Société dans le passé et au cours des exercices clos le 30 juin 2011 et 30 juin 2012. Aucune option n'a été attribuée à des mandataires sociaux de la Société par l'une de ses filiales au cours de l'exercice clos le 30 juin 2012.

Aucune option n'a été levée par des mandataires sociaux au cours de l'exercice clos le 30 juin 2012.

En cas d'émission de 176.650 actions nouvelles, le capital de Foncière Sépric serait composé de 7.715.284 actions. Un actionnaire détenant 1% du capital détiendrait par conséquent, postérieurement à cette émission, 0,98% du capital de Foncière Sépric.

5.2.3 Répartition du capital et des droits de vote

Le capital social et les droits de vote de Foncière Sépric sont, à la connaissance de Foncière Sepric, à la date d'enregistrement du Document, répartis de la manière suivante :

	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Monsieur Philippe Vergely	1 031 692	13,69%	2 063 384	14,77%
SAS Pentagone Holding	1 231 436	16,34%	2 089 712	14,96%
Madame Marie-Noëlle Vergely	639 820	8,49%	1 246 636	8,92%
Mademoiselle Olivia Vergely	13 544	0,18%	26 544	0,19%
Monsieur Amaury Vergely	14 323	0,19%	27 323	0,20%
Sous-total Famille Vergely	2 930 815	38,88%	5 453 599	39,03%
Monsieur Bernard Robbe	1 196 108	15,87%	2 381 328	17,04%
B.M.R.	353 308	4,69%	675 240	4,83%
Madame Marianne Robbe	182 168	2,42%	342 156	2,45%
Madame Maité Daveze-Philippe	85 268	1,13%	165 796	1,19%
Sous-total Famille Robbe	1 816 852	24,10%	3 564 520	25,51%
Autodétention	5 216	0,07%	5 216	0,04%
Autres actionnaires et public	2 785 751	36,95%	4 949 230	35,42%
Total	7 538 634	100,00%	13 972 565	100,00%

5.2.4 Etat des capitaux propres sur les 3 derniers exercices

En milliers d'euros	Capital	Primes et réserves	Résultat	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 30 juin 2010	43 325	4 271	17 415	65 011	42	65 053
Dividendes		-2 166		-2 166	-2	-2 168
Augmentation de capital (option distribution dividende en actions)	990	116		1 106		1 106
Affectation résultat non distribué		17 415	-17 415			
Résultat consolidé 30 juin 2012			19 846	19 846	-50	19 797
Intérêt minoritaire dans nouvelle filiale consolidée					11	11
Options de souscription d'actions		22		22		22
Ecart de conversion		103		103	-4	99
Actions propres et divers		-80		-80		-80
Capitaux propres 30 juin 2011	44 315	19 681	19 846	83 841	-2	83 839
Dividendes		-2 582		-2 582	-2	-2 584
Augmentation de capital (option distribution dividende en actions)	917	143		1 060		1 060
Affectation résultat non distribué		19 846	-19 846			
Résultat consolidé 30 juin 2012			10 580	10 580	-42	10 538
Intérêt minoritaire dans nouvelle filiale consolidée					28	28
Reprise de la réévaluation historique de JV par capitaux propres des actifs financiers disponibles à la vente suite à leur cession		127		127		127
Options de souscription d'actions						
Ecart de conversion		6		6		6
Actions propres et divers		-8		-8		-8
Capitaux propres 30 juin 2012	45 232	37 211	10 580	93 023	-18	93 005

5.3 RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE DE FONCIERE SEPRIC

5.3.1 Description des principales activités de Foncière Sépric

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

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

Au 30 juin 2012, le portefeuille du groupe Foncière Sépric est constitué de 96 unités à usage de commerce totalisant 102.900 m² et implantés dans 16 agglomérations urbaines (15 françaises, 2 suisses), parfois sur différentes zones commerciales pour une même agglomération.

Aux termes du rapport Cushman & Wakefield Expertise, au 30 juin 2012, la valeur marché brute du portefeuille de Foncière Sépric s'élève à 229 993 492 euros et la valeur marché nette arrondie de ce portefeuille de Foncière Sépric s'élève à 220 400 000 euros (hors actifs destinés à être cédés mais y compris le portefeuille d'actifs suisses), soit 146,2 millions d'euros (hors actifs destinés à être cédés et hors portefeuille d'actifs suisses).

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

- la gestion immobilière et locative du patrimoine de la société et de ses filiales française qui a été confiée à la SAS Sépric Management dans le cadre d'un contrat en date du 01/12/2008. Les honoraires pour les principales missions de la SAS Sépric Management s'élèvent généralement à 4% des produits et accessoires facturés aux clients et sont refacturés aux locataires.
- la gestion de la société et de ses filiales a été confiée à la SAS Pentagone Holding dans le cadre de délégation de gestion en date du 22/10/2008. La rémunération de la SAS Pentagone Holding au titre de ses missions de bases s'élève à 4% du Chiffre d'affaires de la SA Foncière Sépric et de ses filiales françaises, et à 1% pour du chiffre d'affaires pour les filiales suisses. La SAS Pentagone Holding perçoit également des honoraires de 1% sur les opérations de vente et cession d'actifs.
- La SA Foncière Sépric bénéficie d'un droit de premier refus sur toute la production issue du « Groupe Sépric » à un prix inférieur ou égal à la valeur déterminée sur la base d'une expertise indépendante.

Pour plus d'informations, voir le rapport financier annuel au 30 juin 2012 de Foncière Sépric, publié le 18 octobre 2012.

Voir également le paragraphe 5.5 ci-dessous pour une description de l'évolution de la structure et des activités du groupe Foncière Sépric

5.3.2 Montant net du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois derniers exercices par branche d'activité et marché géographique (sur une base consolidée).

Voir le rapport financier annuel au 30 juin 2012 de Foncière Sépric, publié le 18 octobre 2012.

5.3.3 Évolution des effectifs de Foncière Sépric au cours des 3 derniers exercices

Néant.

5.3.4 Données caractéristiques sur l'activité des filiales et des sous-filiales de Foncière Sépric dont l'importance est significative au niveau des actifs ou des résultats de Foncière Sépric ou de son groupe.

Voir le rapport financier annuel au 30 juin 2012 de Foncière Sépric, publié le 18 octobre 2012.

5.3.5 Indication de tout litige ou fait exceptionnel susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur la situation financière de la société apportée ou de son groupe.

Il est indiqué dans le rapport financier annuel au 30 juin 2012 de Foncière Sépric, publié le 18 octobre 2012 qu'à la connaissance de Foncière Sépric, il n'existe pas de litige ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la société et de ses filiales.

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

5.4 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

5.4.1 Comptes consolidés annuels

Les comptes consolidés annuels de Foncière Sépric au 30 juin 2012 figurent en Annexe 5. Le rapport des commissaires aux comptes de Foncière Sépric sur les comptes consolidés annuels de Foncière Sépric figurent en Annexe 6.

5.4.2 Résumé des états financiers sur les 3 derniers exercices

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2010
Revenus nets des immeubles	12 222	11 256	9 788
Résultat opérationnel courant	11 242	10 089	8 582
Charges de nature non courantes et résultat cession immeubles	179	1 885	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2 502	10 178	284
Résultat opérationnel	13 923	22 152	8 866
Charge ou produit d'impôt	-89	-3	10 030
Résultat net	10 538	19 797	17 433
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier, IS et exit tax	11 292	10 100	8 596
Impôts courants et exit tax	-2 603	-2 605	-2 341
Variation du B.F.R. liée à l'activité	-1 045	-61	1 233
Flux net de trésorerie dégagés par l'activité (D)	7 643	7 433	7 488
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (E)	-43 197	-28 480	12 084
Augmentation et réduction de capital	1 060	1 106	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement (F)	37 722	23 254	-13 334
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	2 173	2 257	6 238

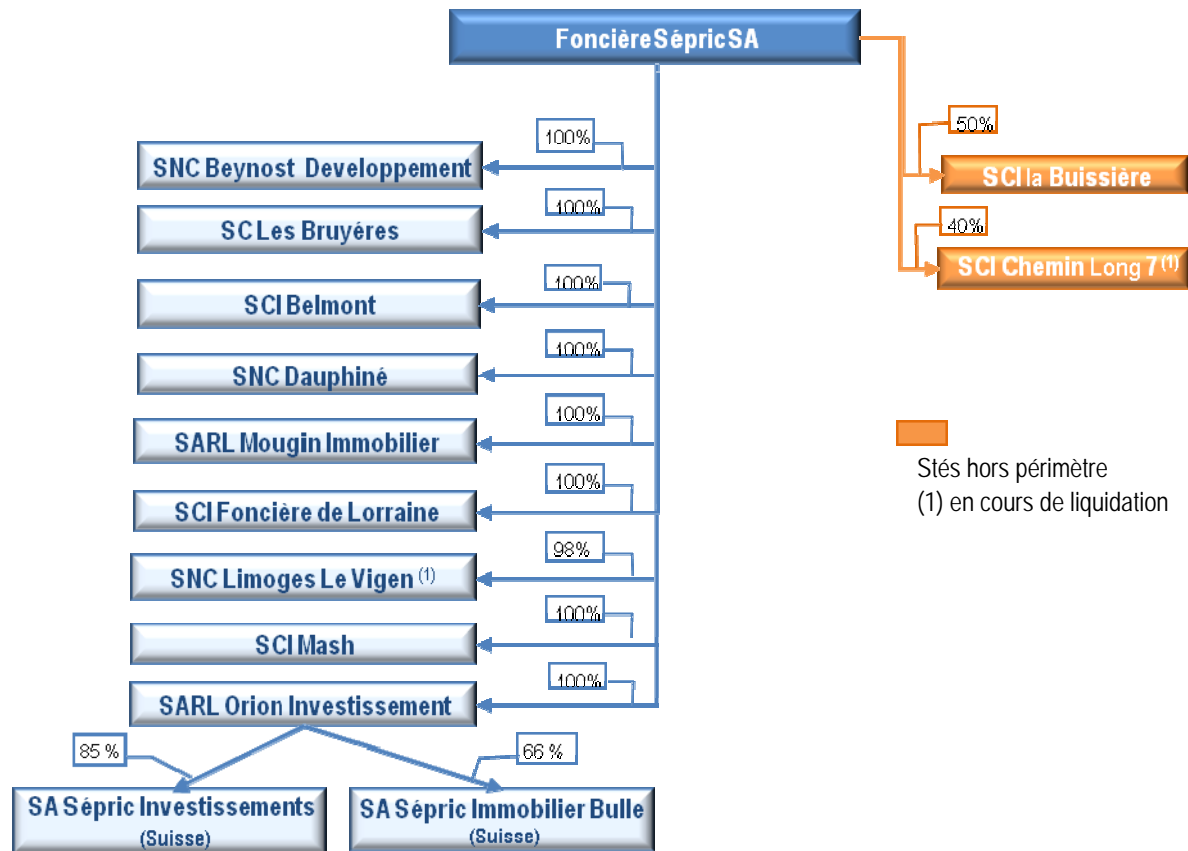
BILAN (En milliers d'euros)	30 juin 2012	30 juin 2011	30 juin 2010
Immeubles de placement	220 402	168 451	119 930
Total des capitaux propres consolidés	93 005	83 839	65 053
Impôts différés et exit tax	2 882	5 485	8 087
Endettement :			
Part à long terme des dettes financières	123 081	79 886	46 434
Part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

5.4.3 Tableaux des filiales et participations

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

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%
SNC	Beynost Développement	445 384 464	100,00%
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100,00%
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100,00%
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%
SCI	Mash	424 496 123	100,00%
SARL	Mougin Immobilier	17 150 277	100,00%
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%
SA	Sépric Investissements	Droit Suisse	85% par la Sarl Orion Investissement
SA	Sépric Immobilier Bulle	Droit Suisse	66% par la Sarl Orion Investissement

ORGANIGRAMME AU 30 JUIN 2012 DE LA SA FONCIERE SEPRIC.



5.5 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉVOLUTION DU GROUPE FONCIERE SEPRIC

Comme annoncé le 10 octobre 2012, le conseil d'administration de Foncière Sépric réuni le 10 octobre 2012 a entériné, sur proposition des deux principaux actionnaires de la société, les familles Vergely et Robbe, un projet visant à faire évoluer les métiers du groupe.

Ce projet vise à intégrer Foncière Sépric plus en amont de la chaîne de valeur, par l'acquisition, auprès de Pentagone Holding et de BMR, de la société Groupe Foncière Sépric SAS, dont la principale activité est la création et la promotion de centres commerciaux en France. Cette opération s'accompagnerait de l'acquisition auprès des actionnaires actuels de la société, de leurs comptes courants. Groupe Sépric est le principal originaire de l'ensemble des actifs aujourd'hui détenus par Foncière Sépric en France.

Pour financer cette acquisition, Foncière Sépric procéderait en parallèle à la cession, à Pentagone Holding et BMR, des actifs suisses (titres et comptes courants des sociétés Sépric Investissements (SI) et Sépric Immobilier Bulle (SIB)) détenus par Foncière Sépric (par l'intermédiaire d'Orion Investissement, filiale à 100% de Foncière Sépric), porteurs d'une partie significative de la dette de Foncière Sépric.

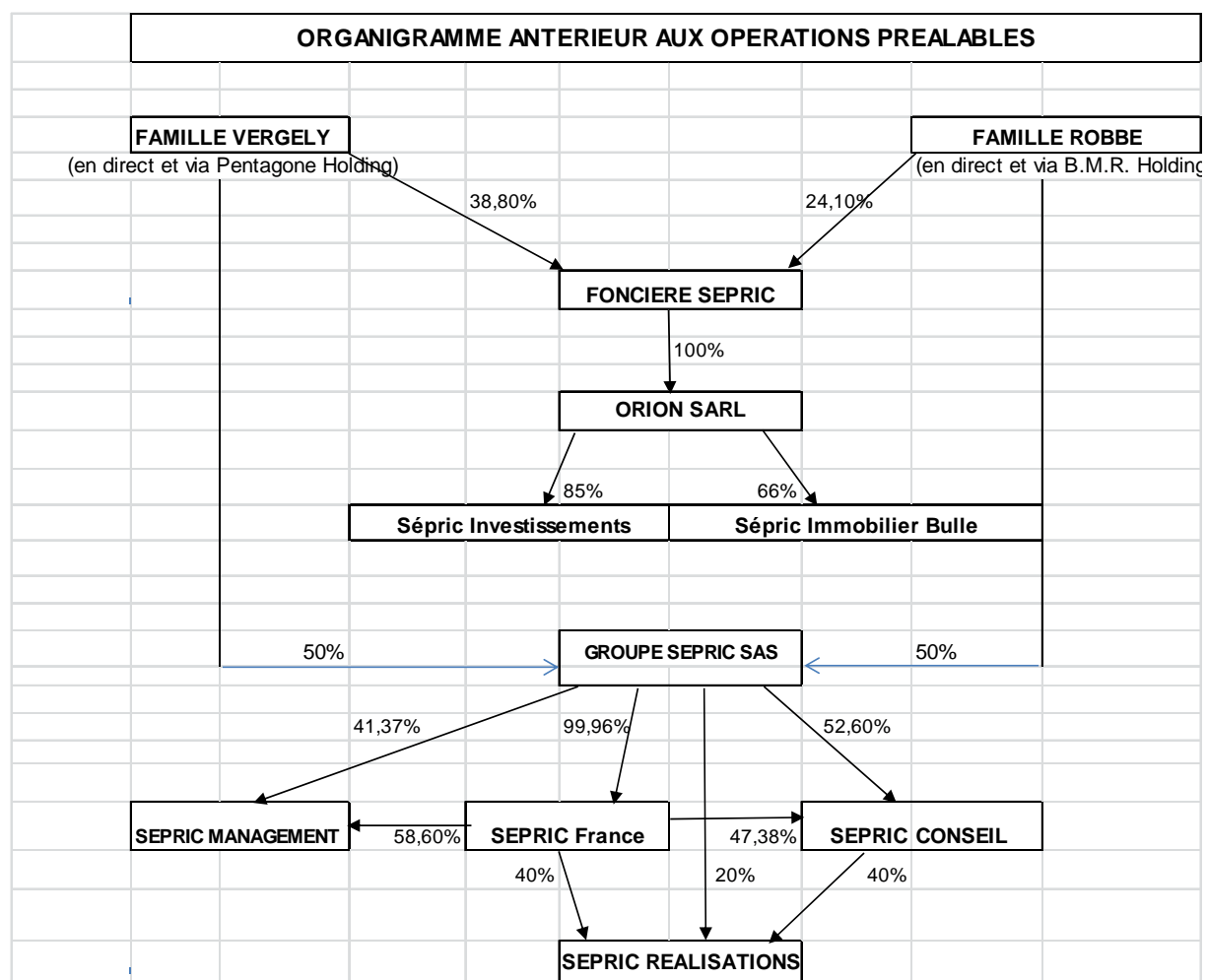
Figure ci-dessous une description des opérations qui interviendront dans les prochains jours, et en tout état de cause avant l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce du 21 décembre 2012 appelée à approuver le rapprochement entre Foncière Sépric et Patrimoine et Commerce (les « Opérations Préalables »).

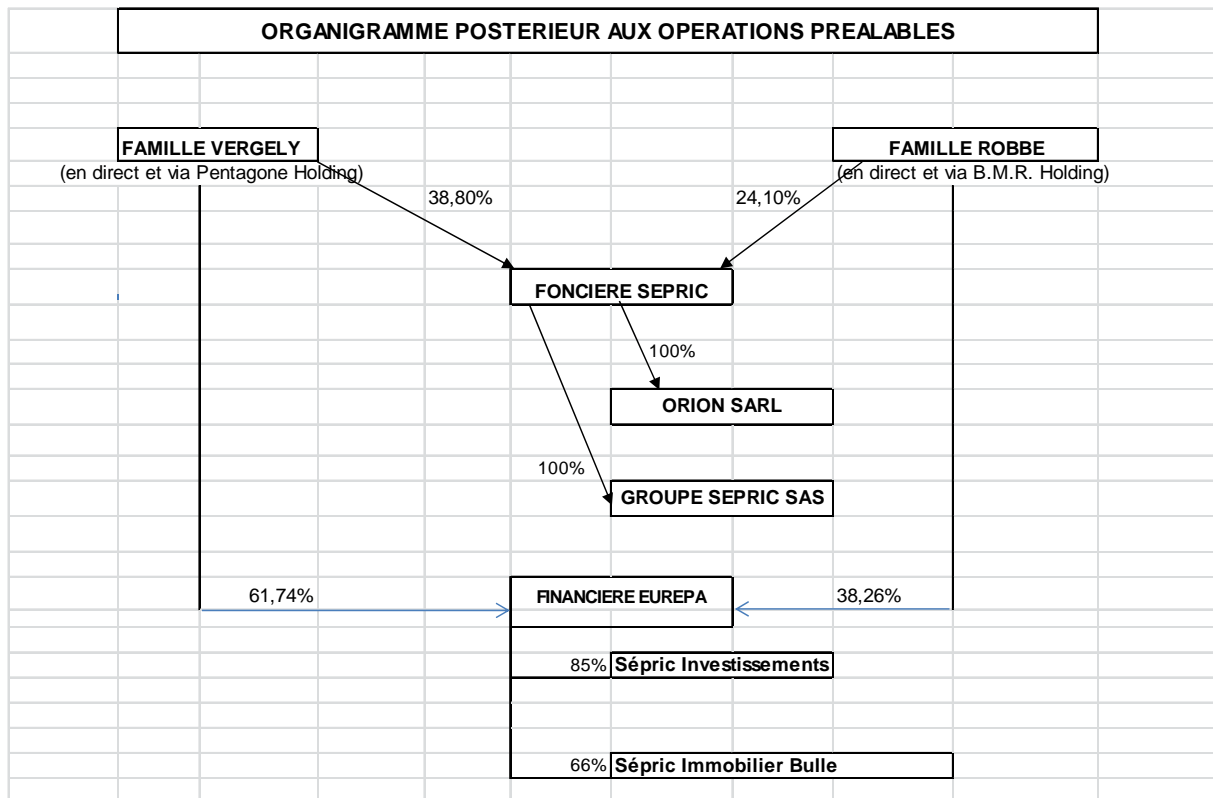
En synthèse, Foncière Sépric (par l'intermédiaire d'une de ses filiales) céderait à Pentagone Holding et BMR ses participations et comptes courants dans Sépric Investissements (SI) et Sépric Immobilier Bulle (SIB) pour un montant total de près de 5,6 millions d'euros et acquerrait auprès de Pentagone Holding et BMR leurs participations et comptes courants respectifs dans Groupe Sépric SAS pour un montant total de près de 7,1 millions d'euros. Ces deux opérations étant globalement d'un montant équivalent, Foncière Sépric considère qu'elles ne modifient pas son actif net réévalué au 30 juin 2012.

Les conditions financières de ces opérations ont fait l'objet (i) d'un rapport d'évaluation des dix emprises foncières situées en France, propriété de Groupe Foncière Sépric SAS, établi par Cushman & Wakefield Expertise et (ii) d'un rapport d'évaluation des sociétés Groupe Sépric, Sépric Investissements et Sépric Immobilier Bulle, établi par Monsieur Benoît Berthou, intervenant en tant qu'expert indépendant pour le compte du conseil d'administration.

Le conseil d'administration de Foncière Sépric devrait se réunir le 12 décembre 2012 afin d'approuver définitivement la réalisation des Opérations Préalables.

Figure ci-dessous les organigrammes du groupe Foncière Sépric avant et après les Opérations Préalables.





- Cession par Orion Investissement à Pentagone Holding et BMR de ses participations dans Sépric Investissements (SI) et Sépric Immobilier Bulle (SIB) :

Orion Investissement va céder à Pentagone Holding et BMR (i) ses participations dans SI et SIB, représentant 85% de SI et 66% de SIB (le solde étant déjà détenu par Pentagone Holding et BMR), pour un montant total de 1.913.367,90 euros et (ii) ses comptes courants dans ces deux sociétés, s'élevant, au 31 octobre 2012, à 3.686.632 euros. 62% des actions et des comptes courants seront achetés par Pentagone Holding, le solde par BMR.

SI est propriétaire d'un ensemble immobilier commercial de 6.610 m² situé à Etoy, dans le canton de Vaud, en Suisse et SIB d'un ensemble immobilier commercial situé à Bulle, dans le canton de Fribourg, en Suisse, qui a été ouvert au public début septembre 2012.

Conséquences de cette cession sur les comptes de Foncière Sépric :

- en termes de cash-flow futur, la cession ne devrait pas avoir d'impact, l'apport des deux sociétés suisses étant considéré comme nul ou négligeable pendant 10 ans, le cash-flow d'exploitation servant exclusivement à rembourser la dette.
- en termes d'ANR, la cession des participations entraînera une augmentation de l'ANR hors droit de l'ordre de 1,8 million d'euros avant impôts.
- en termes d'encours financiers, la cession des deux sociétés réduira l'endettement consolidé de Foncière Sépric de 120,5 M€ à 51 M€, soit - 69,5 M€ sur la base des comptes au 30 juin 2012 publiés.

- Acquisition par Foncière Sépric auprès de Pentagone Holding et BMR de leurs participations respectives dans Groupe Sépric SAS « **GS SAS** » :

GS SAS possède 5 filiales :

- Sépric France SAS, détenue à 99,96% par Groupe Sépric SAS (1 action étant détenue par un associé tiers)
- Sepic Management SAS, détenue à 41,37% par Groupe Sépric, 58,60% par SAS France et 0,3% par Pentagone Holding (qui en est le président)
- Sépric Conseil SAS, détenue à 52,60% par Groupe Sépric, 47,38% par Sépric France et 0,02% par BMR Holding (qui en est le président)
- Sépric Réalisations SNC, détenue à 20% par Groupe Sépric, à 40% par Sépric France et à 40% par Sépric Conseil
- Shopping Etrembières SNC, détenue à 2% par Groupe Sépric SAS et 98% par Sépric Réalisations.

GS SAS et ses filiales assurent l'ensemble des activités de développement, commercialisation et gestion, à l'exception des fonctions de la direction générale qui sont exercées par Pentagone Holding et BMR.

Les actions ou parts détenues par Pentagone Holding et BMR visées ci-dessus seront cédées pour 1 euro à Foncière Sépric à la date de cessation de leurs fonctions de président.

GS SAS et ses filiales possèdent :

- 1 lot de bâtiment commercial construit, neuf, de 740 m² SHON situé à NANCY – FROUARD ;
- 2 lots de terrain avec CDAC à LIMOGES-LE VIGEN, totalisant 6.340 m² et permettant la construction de deux bâtiments à usage commercial de 1.050 m² et 920 m² de SHON ;
- 1 lot de terrain à ETREMBIERES, partie de la copropriété du Centre Commercial SHOPPING ETREMBIERES.

GS SAS possède également, via Sépric Management, des contrats de gérance, de gestion et de syndic sur un certain nombre de lots commerciaux dont ceux de Foncière Sépric, les honoraires étant payés par les locataires en sus du loyer. Son chiffre d'affaires en 2011 s'est élevé à 580.000 € HT.

Un contrat de prestation technique sera signé au 1^{er} janvier 2013 entre GS SAS et Sépric International, une société qui n'appartient pas et qui n'appartiendra pas postérieurement aux Opérations Préalables, au groupe Foncière Sépric afin que GS SAS puisse assurer le suivi technique de ses opérations réalisées en Suisse, sur une base d'honoraires de 50 €/HT/m² construit.

GS SAS, directement ou par l'intermédiaire de Sépric Réalisations, a bloqué un certain nombre de terrains et pré-commercialise actuellement ces opérations tout en négociant les autorisations administratives nécessaires.

Les opérations en développement représentent un total de terrain de plus de 10ha permettant la construction d'environ 40.000 m² SHON répartis sur neuf sites.

Foncière Sépric procédera également à l'acquisition des comptes courants de Pentagone Holding et BMR vis-à-vis de GS SAS, s'élevant respectivement à 6.792.000 euros et 4.835.040 euros.

L'acquisition des actions et des comptes-courants par Foncière Sépric sera réalisée au prix total de 7.096.001 euros, 1 euro étant payé au titre des actions acquises et 7.096.000 euros au titre des comptes courants

Conséquences de cette acquisition sur les comptes de Foncière Sépric :

- en termes de résultat, les opérations de développement seront soit cédées à l'extérieur du groupe, soit conservées en patrimoine et dans tous les cas devront contribuer à une amélioration de la valeur du groupe dans les trois ans ;
- toutes choses égales par ailleurs, l'ANR de Foncière Sépric ne devrait pas varier, le prix d'acquisition étant égal à la valeur vénale du groupe telle qu'estimée par l'évaluateur indépendant.
- Résiliation du contrat d'asset management confié à PENTAGONE HOLDING au 31 décembre 2012 sous condition suspensive de la réalisation définitive des apports préalablement à cette date ;

Foncière Sépric et Pentagone Holding concluront un protocole de résiliation du contrat de délégation de gestion en date du 22 octobre 2008 conclu entre elles, avec effet au 31 décembre 2012, sous réserve de la réalisation des apports d'actions Foncière Sépric à Patrimoine et Commerce avant cette date.

Ce protocole de résiliation prévoit que, conformément aux stipulations du contrat de délégation de gestion, Pentagone Holding percevra une indemnité égale à deux ans d'honoraires HT augmentés de la TVA au taux en vigueur et calculé sur la base des honoraires perçus au cours du dernier exercice précédent le non renouvellement du contrat. Les parties prendront comme base la somme de 650.000 €HT par année ; en conséquence, le montant de l'indemnité sera égal à la somme de 1.300.000 €HT.

- Conclusion d'un contrat de prestations de services et d'assistance entre Groupe Sépric d'une part et respectivement Pentagone Holding et BMR Holding d'autre part :

Afin d'assurer une bonne transition dans le cadre de l'acquisition par Foncière Sépric du groupe Groupe Sépric, Groupe Sépric conclura avec chacune des deux sociétés Pentagone Holding et BMR Holding, un contrat de prestations de service pour une durée d'un an (01/01/2013 au 31/12/2013). Le prix des prestations s'élèvera à 225.000 €HT par trimestre pour Pentagone Holding et 150.000 HT par trimestre pour BMR, payables trimestriellement.

**ANNEXE 1 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR
DES 2.930.815 ACTIONS FONCIERE SEPRIC APPORTEES PAR LA FAMILLE VERGELY**

Alain ABERGEL

143, rue de la Pompe

75116 PARIS

Jean Louis FOURCADE

40, avenue Hoche

75008 PARIS

Commissaires aux apports
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES TITRES

DE LA SOCIETE FONCIERE SEPRIC

**APPORTES PAR LA SOCIETE PENTAGONE HOLDING
ET PAR LA FAMILLE VERGELY**

A

LA SOCIETE PATRIMOINE ET COMMERCE

***ORDONNANCE DE MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE
NANTERRE***

DU 07 NOVEMBRE 2012

Alain ABERGEL

143, rue de la Pompe
75116 PARIS

Jean Louis FOURCADE

40, avenue Hoche
75008 PARIS

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 7 novembre 2012 concernant l'apport de 2.930.815 actions de la société FONCIERE SEPRIC par la famille VERGELY à la société PATRIMOINE ET COMMERCE, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.225-147 et L.226-1 du Code de commerce.

La valeur des actions a été arrêtée dans le traité d'apport en date du 27 novembre 2012. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

Par ailleurs, conformément à la recommandation de l'AMF, il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération des apports du point de vue des actionnaires de la société bénéficiaire des apports. A cet effet, nos diligences ont consisté d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société bénéficiaire sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le caractère équitable de la rémunération proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions pour l'exercice de notre mission.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend six parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Synthèse – Points clés**
- 6. Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Il ressort du traité du 27 novembre 2012, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

1.1 Présentation des parties intéressées

1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE

La société PATRIMOINE ET COMMERCE est une société en commandite par actions au capital de 24.101.571,50 €, divisé en 5.670.958 actions de 4,25 € de valeur nominale chacune.

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne Billancourt (92100) est représentée par Eric DUVAL, l'un de ses gérants.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Les titres de la société sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext Paris.

La société a pour objet, à titre principal :

la prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,

l'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts.

La société a opté pour le régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2011.

1.1.2. Société dont les titres sont apportés : FONCIERE SEPRIC

La société FONCIERE SEPRIC est une société anonyme au capital de 45.231.804 € réparti en 7.538.634 actions de 6,00 € de valeur nominale chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

Le siège de la société se situe au 116, rue de Silly à Boulogne Billancourt (92100).

Le Président Directeur Général est Monsieur Philippe VERGELY, et les Directeurs Généraux Délégués sont Messieurs Francis FERRAND et Laurent DETRIE.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 399 578 087.

Les titres de FONCIERE SEPRIC sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext Paris depuis le 23 décembre 2008.

La société FONCIERE SEPRIC a pour objet, à titre principal :

- l'achat, la construction, le lotissement, la vente, la location, la gestion, l'entretien, l'aménagement, la commercialisation de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, ainsi que toutes études techniques, financières et autres se rattachant à cet objet,
- la participation directe ou indirecte dans toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet précité par voies de création de sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières ou de prises de participations dans de telles sociétés et entreprises nouvelles, et plus particulièrement dans des sociétés de personne ou dans des sociétés relevant de l'impôt sur les

sociétés de plein droit ou sur option ayant ce même objet, et par voie d'apport, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux, fusion de sociétés, ou autre ; ainsi que la vente de ces participations.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts.

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

1.1.3. Apporteurs : Famille VERGELY

Les actions apportées sont détenues par la famille VERGELY réparties de la façon suivante :

Apporteurs	Nombre d'actions
Pentagone Holding SAS Capital de 80.000 €. Siège social au 112, rue de Silly - 92100 Boulogne-Billancourt Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 323 529 85	1 231 436
Philippe Vergely Né le 7 mars 1941 à Paris (15e) Demeurant 39, Boulevard de Montmorency - 75016 Paris	1 031 692
Marie-Noelle Vergely Née le 11 avril 1949 à Hagenau (67) Demeurant 39, Boulevard de Montmorency - 75016 Paris	639 820
Olivia Vergely Née le 8 octobre 1983 à Paris (16e) Demeurant 39, Boulevard de Montmorency - 75016 Paris	13 544
Amaury Vergely Né le 18 avril 1988 à Paris (16e) Demeurant au 39, Boulevard de Montmorency - 75016 Paris	14 323
Total Famille Vergely	2 930 815

1.2 Liens entre les sociétés

1.2.1. Liens en capital

Il n'existe aucun lien en capital entre la société bénéficiaire des apports, PATRIMOINE ET COMMERCE, et la société dont les titres sont apportés, FONCIERE SEPRIC.

1.2.2. Dirigeants communs

Il n'existe aucun dirigeant commun entre la société bénéficiaire des apports, PATRIMOINE ET COMMERCE, et la société dont les titres sont apportés, FONCIERE SEPRIC.

1.3 Motifs et buts de l'opération

Cette opération d'apport est destinée à doter PATRIMOINE ET COMMERCE d'un patrimoine d'actifs immobiliers majoritairement commerciaux de près de 500 millions d'euros réparti sur l'ensemble du territoire national, et ainsi de créer la première foncière française cotée spécialisée dans les actifs de commerce périurbains.

1.4 Comptes de référence

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

En ce qui concerne PATRIMOINE ET COMMERCE : les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2012, revus par les commissaires aux comptes (les derniers comptes annuels étant arrêtés et certifiés au 31 décembre 2011),

En ce qui concerne FONCIERE SEPRIC : les comptes consolidés annuels au 30 juin 2012, certifiés par les commissaires aux comptes.

Hormis la réalisation des opérations préalables décrites dans le paragraphe 1.5.1.3, et la réalisation des conditions suspensives décrites dans le paragraphe 1.5.1.4, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'évènements survenus depuis le 30 juin 2012 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

1.5 Aspects juridiques et fiscaux

1.5.1. Aspects juridiques

1.5.1.1. Régime juridique

Les apports sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du Code de Commerce et des textes pris pour son application sur renvoi de l'article L.226-1 du même Code.

1.5.1.2. Propriété des actions apportées

Chaque apporteur déclare qu'il est régulièrement et valablement propriétaire des actions apportées et ces dernières seront, à la date de réalisation de l'apport, librement négociables et libres de tout privilège, nantissement, gage ou autre sûreté, de tout droit de préférence, droit de préemption, de toute clause d'inaliénabilité, clause d'agrément ou clause de réserve de propriété, de tout droit de jouissance ou tout autre droit au profit d'un tiers.

1.5.1.3. Opérations préalables

Les opérations préalables à la réalisation de cette opération d'apports sont les suivantes :

- Résiliation du contrat d'asset management confié à Pentagone Holding au 31 décembre 2012 sous condition suspensive de la réalisation définitive des apports préalablement à cette date,
- Cession par FONCIERE SEPRIC des actions de SEPRIC Investissement et SEPRIC Immobilier Bulle (sociétés détenant des actifs suisses) à Pentagone Holding et BMR,
- Achat par FONCIERE SEPRIC du pôle promotion « France » (100% du Groupe SEPRIC SAS), détenu par Pentagone Holding et BMR,
- Conclusion d'un contrat de prestations de services et d'assistance entre Groupe SEPRIC SAS d'une part et respectivement Pentagone Holding et BMR d'autre part pour une durée d'un an (du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013) à hauteur de 225.000 euros hors taxes par trimestre pour Pentagone Holding et 150.000 euros hors taxes par trimestre pour BMR,
- Réalisation par PATRIMOINE ET COMMERCE d'un audit satisfaisant des opérations visées ci-dessus confirmant notamment que celles-ci sont conformes aux conclusions de l'expert indépendant et ne dégradent pas le montant de l'actif net réévalué consolidé de FONCIERE SEPRIC.

1.5.1.4. Conditions suspensives

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Réalisation des opérations préalables devant intervenir au sein du groupe FONCIERE

- SEPRIC, telles que détaillées dans le paragraphe 1.5.1.3 du présent rapport,
- Augmentation de capital préalable aux apports de la société PATRIMOINE ET COMMERCE par augmentation de la valeur nominale unitaire des actions de 4,25 euros à 17,25 euros, par incorporation de primes,
 - Remise par les commissaires aux apports de leur rapport,
 - Approbation par l'associé commandité et en assemblée générale extraordinaire par les associés commanditaires de PATRIMOINE ET COMMERCE, ainsi que de l'augmentation de capital corrélative de PATRIMOINE ET COMMERCE,
 - Approbation par l'associé commandité et en assemblée générale extraordinaire par les associés commanditaires de PATRIMOINE ET COMMERCE des apports effectués par les membres de la famille Robbe représentant un nombre total de 1.776.348 actions FONCIERE SEPRIC,
 - Décision par les actionnaires de FONCIERE SEPRIC ou le conseil d'administration de FONCIERE SEPRIC de distribuer un dividende de 0,40 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 et de le mettre en paiement après le 31 décembre 2012,
 - Décisions par les actionnaires de FONCIERE SEPRIC ou le conseil d'administration de FONCIERE SEPRIC de désigner Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran en qualité d'administrateurs de FONCIERE SEPRIC avec effet à compter de la date de réalisation des apports,
 - Refonte du conseil d'administration de FONCIERE SEPRIC de manière à ce qu'à la date de réalisation des apports les trois nouveaux administrateurs de FONCIERE SEPRIC visés au paragraphe précédent détiennent ensemble la majorité des voix au sein du conseil d'administration et qu'ils puissent ainsi désigner Monsieur Christophe Clamageran en qualité de Président et Directeur Général de FONCIERE SEPRIC,
 - Enregistrement par l'AMF du document d'enregistrement et du document de référence de PATRIMOINE ET COMMERCE incorporé par référence dans le document d'enregistrement.

La date de réalisation des apports sera la date à laquelle sera constatée, dans les conditions fixées par l'associé commandité et par les associés commanditaires de la société PATRIMOINE ET COMMERCE, la réalisation définitive des conditions suspensives ci-dessus et par conséquent la réalisation des apports et l'augmentation corrélative du capital social de la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

Sauf accord mutuel écrit de la société PATRIMOINE ET COMMERCE et des apporteurs en vue d'une éventuelle prorogation du terme, la réalisation des conditions suspensives ci-dessus devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2012 (date de réalisation).

A défaut, le traité d'apport sera considéré comme caduc en toutes ses stipulations, sans indemnité de part ni d'autre, sur simple notification faite par l'une des parties aux autres parties.

Au plan fiscal, la date d'effet sera la date de réalisation des apports.

1.5.2. Régime fiscal des apports

1.5.2.1. Impôts sur les sociétés

Les apporteurs déclarent que les apports sont assimilés, du point de vue fiscal, à une branche complète et autonome d'activité au sens de l'article 210 B du Code Général des Impôts dans la mesure où ils confèrent à PATRIMOINE ET COMMERCE, bénéficiaire des apports, la détention directe de plus de 30% des droits de vote de FONCIERE SEPRIC alors qu'aucun autre actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction des droits de vote supérieure.

Dans ce contexte, les apporteurs déclarent qu'ils entendent placer les apports par Pentagone Holding sous le régime fiscal de faveur prévu aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts.

1.5.2.2. Impôts sur le revenu

Les parties déclarent qu'elles entendent placer les apports sous le régime fiscal de droit commun.

En particulier, en ce qui concerne les apporteurs personnes physiques, l'opération d'apports bénéficie de plein droit du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu aux articles 150-0 et 150-0 D,9 du Code Général des Impôts.

1.6. Avantages particuliers

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

1.7. Nature et description des actions apportées

La famille VERGELY apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société PATRIMOINE ET COMMERCE qui l'accepte, la pleine propriété de 2.930.815 actions de FONCIERE SEPRIC qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

- Pentagone Holding :	1.231.436 actions
- M. Philippe VERGELY :	1.031.692 actions
- Mme Marie Noelle VERGELY :	639.820 actions
- Mlle Olivia VERGELY :	13.544 actions
- M. Amaury VERGELY :	14.323 actions

Les actions FONCIERE SEPRIC seront apportées coupon 2011/2012 attaché, c'est-à-dire avant paiement du dividende au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012, soit un montant de 0,40 euro par action.

2. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

2.1. Evaluation des titres apportés

Les 2.930.815 actions FONCIERE SEPRIC apportées représentent 38,88% du capital et des droits de vote apportés.

Les actions apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 35.785.251,15 euros.

La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 12,21 euros.

2.2. Rémunération des apports

Le rapport d'échange a été arrêté entre les parties à 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC.

Cette parité retenue reflète le caractère stratégique de l'opération de prise de contrôle de la société FONCIERE SEPRIC par la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

Ce rapport d'échange tient compte de l'attribution gratuite d'actions PATRIMOINE ET COMMERCE qui est susceptible d'intervenir durant le déroulement de cette opération d'apports.

De ce fait, en rémunération de l'apport des titres de la société FONCIERE SEPRIC, la société PATRIMOINE ET COMMERCE émettra 1.611.946 actions d'une valeur nominale unitaire de 17,25 euros et versera une soulte de 0,91 euro par action FONCIERE SEPRIC apportée.

La différence entre l'augmentation de capital 27.806.068,50 euros et la valeur de l'apport de 35.785.251,15 euros représente d'une part, la prime d'émission de 5.312.141 euros et d'autre part, la soulte de 0,91 euro par action FONCIERE SEPRIC apportée, soit un total de 2.667.041,65 euros.

3.DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

3.1 Diligences effectuées

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société PATRIMOINE ET COMMERCE, bénéficiaire de l'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- La prise de connaissance de l'économie générale de l'opération,
- La prise de connaissance des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC,
- La prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport relatif aux apporteurs et aux sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC,
- Analyse des comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2012 des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE (comptes semestriels) et FONCIERE SEPRIC (comptes annuels), avec prise de connaissance des rapports des commissaires aux comptes au 30 juin 2012 sur chaque société,
- Prise de connaissance et analyse critique des évaluations effectuées au 30 juin 2012 par Cushman & Wakefield Expertise des biens détenus par les filiales des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC,
- Prise de connaissance du projet de rapport de valorisation de CACIB (Crédit Agricole Corporate & Investment Bank),
- Prise de connaissance du projet de rapport de Grant Thornton relatif à leur mission de Due diligence d'acquisition en matière comptable et financière concernant le périmètre Groupe Foncière SEPRIC (pôle foncière) et Groupe SEPRIC (pôle promotion),
- Prise de connaissance du rapport d'audit juridique du cabinet Lacourte Balas Raquin,
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 16 novembre 2012,
- Confirmation par les dirigeants et leurs conseils qu'il n'existe aucun événement important postérieur au 30 juin 2012 qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport.

Nous avons également analysé :

- Les opérations préalables décrites dans le projet d'apport et leur neutralité sur la valeur d'apport de la société dont les titres sont apportés,
- La méthode retenue pour déterminer la parité d'échange.

Notre mission prévue par la loi ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2 Appréciation de la valeur des apports

3.2.1. Appréciation du principe de valorisation retenu

Les apports portant sur l'apport d'actifs isolés, les apports effectués par les apporteurs des actions FONCIERE SEPRIC à la société PATRIMOINE ET COMMERCE sont, conformément aux dispositions du règlement CRC n°2004-01, réalisés sur la base de la valeur réelle des actions apportées, telles que résultant de la méthode de valorisation décrite en partie 2.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

3.2.2. Appréciation de la valeur retenue des apports

Les titres apportés ont été valorisés sur la base du principe évoqué en paragraphe 2.1.

La méthode de valorisation de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant d'une foncière dont les actifs essentiels sont des biens immobiliers.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la société FONCIERE SEPRIC au 30 juin 2012, tenant compte de l'effet dilutif de l'exercice des stocks options.

Concernant la valorisation des immeubles, Cushman & Wakefield Expertise a mis en œuvre deux méthodes, la capitalisation du revenu et la comparaison au marché et a ainsi fixé une valeur vénale correspondant à une valeur de marché.

La méthode des Discounted Cash Flow a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation des immeubles dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre FONCIERE SEPRIC sont très réduits.

En conclusion, nous estimons que la valeur des apports de FONCIERE SEPRIC n'est pas surévaluée.

4. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les titres des sociétés FONCIERE SEPRIC et PATRIMOINE ET COMMERCE ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts des sociétés ainsi apportées sur la base de leur actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne PATRIMOINE ET COMMERCE, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre PATRIMOINE ET COMMERCE sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, faute de sociétés véritablement comparables, ou sur des actualisations de flux futurs, compte tenu de l'application de cette méthode dans la valorisation du patrimoine immobilier de la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

La valeur retenue correspond à un Actif Net Réévalué (ANR).

Dans la mesure où les sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC ont optés pour la comptabilisation de leurs immeubles de placement à la juste valeur, en vertu de la possibilité offerte par la norme IAS 40 et que les instruments de couverture sont également comptabilisés en juste valeur, l'actif net réévalué est supposé proche de l'actif net comptable consolidé tel qu'il ressort des comptes consolidés des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC clos le 30 juin 2012.

Ainsi l'ANR, tel qu'il ressort des comptes consolidés clos le 30 juin 2012 correspond aux capitaux propres consolidés part du groupe.

La juste valeur des actifs immobiliers composant le patrimoine des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC est établie par application de la même méthodologie pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- la méthode par capitalisation du revenu ;
- la méthode d'actualisation des flux de trésorerie ;
- la méthode par comparaison.

Les comptes consolidés semestriels de la société PATRIMOINE ET COMMERCE clos le 30 juin 2012 ont été arrêtés par la Gérance en date du 31 août 2012 et présentés au Conseil de Surveillance du 20 septembre 2012.

Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes, attestant ne pas avoir relevé d'anomalies significatives.

Par ailleurs, les comptes consolidés annuels de la société FONCIERE SEPRIC clos le 30 juin 2012 ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes en date du 12 octobre 2012.

Sur ces bases et compte tenu du caractère stratégique relatif à la prise de contrôle de la société FONCIERE SEPRIC par la société PATRIMOINE ET COMMERCE, le rapport d'échange a été arrêté à 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC.

Par ailleurs, nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les titres composant le capital social de la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

Nous avons toutefois relevé que la rémunération retenue par les parties repose sur la valeur réelle, et que celle-ci a été estimée selon une méthode homogène avec celle retenue pour la détermination des titres apportés de la société FONCIERE SEPRIC.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, nous estimons que le rapport d'échange retenu par les parties conduisant à émettre 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée contre 20 actions SEPRIC revêt un caractère équitable.

Nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

5.SYNTHESE – POINTS CLES

Les apports portant sur l'apport d'actifs isolés, les apports effectués des actions FONCIERE SEPRIC à la société PATRIMOINE ET COMMERCE sont, conformément aux dispositions du règlement CRC n°2004-01, réalisés sur la base de la valeur réelle des actions apportées.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la société FONCIERE SEPRIC au 30 juin 2012, tenant compte de l'effet dilutif de l'exercice des stocks options.

Dans le cadre de la rémunération de l'apport, les titres des sociétés FONCIERE SEPRIC et PATRIMOINE ET COMMERCE ont été évalués en valeur réelle.

Compte tenu du caractère stratégique relatif à la prise de contrôle de la société FONCIERE SEPRIC par la société PATRIMOINE ET COMMERCE, le rapport d'échange a été arrêté à 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC.

La rémunération retenue par les parties repose sur la valeur réelle, et celle-ci a été estimée selon une méthode homogène avec celle retenue pour la détermination des titres apportés de la société FONCIERE SEPRIC.

6.CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, et sous réserve de la réalisation des opérations prévues dans les conditions suspensives du traité d'apport, nous sommes d'avis que la valeur d'apport s'élevant à un total de 35.785.251,15 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, la société PATRIMOINE ET COMMERCE, majorée de la prime d'apport et du versement d'une soulte de 0,91 euro par action.

Par ailleurs, sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération proposée conduisant à émettre 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC est équitable.

Paris, le 30 novembre 2012

Les commissaires aux apports

Alain ABERGEL

Jean Louis FOURCADE

**ANNEXE 2 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS RELATIF A LA VALEUR
DES 1.816.852 ACTIONS FONCIERE SEPRIC APORTEES PAR LA FAMILLE ROBBE**

Alain ABERGEL

143, rue de la Pompe

75116 PARIS

Jean Louis FOURCADE

40, avenue Hoche

75008 PARIS

Commissaires aux apports
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES TITRES

DE LA SOCIETE FONCIERE SEPRIC

**APPORTES PAR LA SOCIETE BMR
ET PAR LA FAMILLE ROBBE**

A

LA SOCIETE PATRIMOINE ET COMMERCE

***ORDONNANCE DE MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE
NANTERRE***

DU 07 NOVEMBRE 2012

Alain ABERGEL

143, rue de la Pompe
75116 PARIS

Jean Louis FOURCADE

40, avenue Hoche
75008 PARIS

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 7 novembre 2012 concernant l'apport de 1.776.348 actions de la société FONCIERE SEPRIC par la famille ROBBE à la société PATRIMOINE ET COMMERCE, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.225-147 et L.226-1 du Code de commerce.

La valeur des actions a été arrêtée dans le traité d'apport en date du 27 novembre 2012. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences conformément à la Doctrine Professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'émission.

Par ailleurs, conformément à la recommandation de l'AMF, il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération des apports du point de vue des actionnaires de la société bénéficiaire des apports. A cet effet, nos diligences ont consisté d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées à l'apport et aux actions de la société bénéficiaire sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le caractère équitable de la rémunération proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances d'exercer ces fonctions pour l'exercice de notre mission.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport, qui a pour objet de rendre compte du résultat de nos investigations, comprend six parties :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Évaluation et rémunération des apports**
- 3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
- 4. Appréciation du caractère équitable de la rémunération des apports**
- 5. Synthèse – Points clés**
- 6. Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Il ressort du traité du 27 novembre 2012, les principaux éléments décrits ou résumés ci-après :

1.1 Présentation des parties intéressées

1.1.1. Société bénéficiaire des apports : PATRIMOINE ET COMMERCE

La société PATRIMOINE ET COMMERCE est une société en commandite par actions au capital de 24.101.571,50 € divisé en 5.670.958 actions de 4,25 € de valeur nominale chacune.

La société, dont le siège est 7-9, rue Nationale à Boulogne Billancourt (92100) est représentée par Eric DUVAL, l'un de ses gérants.

La société Duval Gestion SARL est seule associée commanditée.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540.

Les titres de la société sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext Paris.

La société a pour objet, à titre principal :

la prise de participation dans toutes les sociétés, personnes morales et entités dont l'objet principal ou l'activité principale est l'acquisition, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de biens et droits immobiliers, la construction en vue de la location, ainsi que la gestion de ce portefeuille de participations,

l'animation, le conseil, la gestion et l'assistance de telles personnes morales, sociétés et entités.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts.

La société a opté pour le régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2011.

1.1.2. Société dont les titres sont apportés : FONCIERE SEPRIC

La société FONCIERE SEPRIC est une société anonyme au capital de 45.231.804 € réparti en 7.538.634 actions de 6,00 € de valeur nominale chacune, de même catégorie et entièrement libérées.

Le siège de la société se situe au 116, rue de Silly à Boulogne Billancourt (92100).

Le Président Directeur Général est Monsieur Philippe VERGELY, et les Directeurs Généraux Délégués sont Messieurs Francis FERRAND et Laurent DETRIE.

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 399 578 087.

Les titres de FONCIERE SEPRIC sont cotés sur Euronext (Compartiment C) de NYSE Euronext Paris depuis le 23 décembre 2008.

La société FONCIERE SEPRIC a pour objet, à titre principal :

- l'achat, la construction, le lotissement, la vente, la location, la gestion, l'entretien, l'aménagement, la commercialisation de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, ainsi que toutes études techniques, financières et autres se rattachant à cet objet,
- la participation directe ou indirecte dans toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet précité par voies de création de sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières

et immobilières ou de prises de participations dans de telles sociétés et entreprises nouvelles, et plus particulièrement dans des sociétés de personne ou dans des sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés de plein droit ou sur option ayant ce même objet, et par voie d'apport, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux, fusion de sociétés, ou autre ; ainsi que la vente de ces participations.

Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé aux statuts.

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

1.1.3. Apporteurs : Famille ROBBE

Les actions apportées sont détenues par la famille ROBBE réparties de la façon suivante :

Apporteurs	Nombre d'actions
B.M.R. Capital de 10,560 € Siège social au 140, rue Garibaldi - 69006 Lyon Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 434 490 215	353 308
Bernard Robbe Né le 16 mars 1942 à Tunis Demeurant 54, avenue Jean Jaurès - 69370 Saint Didier au Mont d'or	1 155 604
Marianne Robbe Née le 11 février 1946 à Parisot (81) Demeurant 54, avenue Jean Jaurès - 69370 Saint Didier au Mont d'or	182 168
Maïté Daveze-Philippe (dit Genoud) Née le 21 décembre 1974 à Bourgoin Jallieu (38) Demeurant 12 bis, chemin du Ferratier - 69890 La Tour de Salvagny	85 268
Total Famille Robbe	1 776 348

1.2 Liens entre les sociétés

1.2.1. Liens en capital

Il n'existe aucun lien en capital entre la société bénéficiaire des apports, PATRIMOINE ET COMMERCE, et la société dont les titres sont apportés, FONCIERE SEPRIC.

1.2.2. Dirigeants communs

Il n'existe aucun dirigeant commun entre la société bénéficiaire des apports, PATRIMOINE ET COMMERCE, et la société dont les titres sont apportés, FONCIERE SEPRIC.

1.3 Motifs et buts de l'opération

Cette opération d'apport est destinée à doter PATRIMOINE ET COMMERCE d'un patrimoine d'actifs immobiliers majoritairement commerciaux de près de 500 millions d'euros réparti sur l'ensemble du territoire national, et ainsi de créer la première foncière française cotée spécialisée dans les actifs de commerce périurbains.

1.4 Comptes de référence

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont :

En ce qui concerne PATRIMOINE ET COMMERCE : les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2012, revus par les commissaires aux comptes (les derniers comptes annuels étant arrêtés et certifiés au 31 décembre 2011),

En ce qui concerne FONCIERE SEPRIC : les comptes consolidés annuels au 30 juin 2012, certifiés par les commissaires aux comptes.

Hormis la réalisation des opérations préalables décrites dans le paragraphe 1.5.1.3, et la réalisation des conditions suspensives décrites dans le paragraphe 1.5.1.4, les sociétés nous ont affirmé l'absence d'évènements survenus depuis le 30 juin 2012 et ayant eu un impact significatif sur leur valorisation.

1.5 Aspects juridiques et fiscaux

1.5.1 Aspects juridiques

1.5.1.1. Régime juridique

Les apports sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du Code de Commerce et des textes pris pour son application sur renvoi de l'article L.226-1 du même Code.

1.5.1.2. Propriété des actions apportées

Chaque apporteur déclare qu'il est régulièrement et valablement propriétaire des actions apportées et ces dernières seront, à la date de réalisation de l'apport, librement négociables et libres de tout privilège, nantissement, gage ou autre sûreté, de tout droit de préférence, droit de préemption, de toute clause d'inaliénabilité, clause d'agrément ou clause de réserve de propriété, de tout droit de jouissance ou tout autre droit au profit d'un tiers.

1.5.1.3. Opérations préalables

Les opérations préalables à la réalisation de cette opération d'apports sont les suivantes :

- Résiliation du contrat d'asset management confié à Pentagone Holding au 31 décembre 2012 sous condition suspensive de la réalisation définitive des apports préalablement à cette date,
- Cession par FONCIERE SEPRIC des actions de SEPRIC Investissement et SEPRIC Immobilier Bulle (sociétés détenant des actifs suisses) à Pentagone Holding et BMR,
- Achat par FONCIERE SEPRIC du pôle promotion « France » (100% du Groupe SEPRIC SAS), détenu par Pentagone Holding et BMR,
- Conclusion d'un contrat de prestations de services et d'assistance entre Groupe SEPRIC SAS d'une part et respectivement Pentagone Holding et BMR d'autre part pour une durée d'un an (du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2013) à hauteur de 225.000 euros hors taxes par trimestre pour Pentagone Holding et 150.000 euros hors taxes par trimestre pour BMR,
- Réalisation par PATRIMOINE ET COMMERCE d'un audit satisfaisant des opérations visées

ci-dessus confirmant notamment que celles-ci sont conformes aux conclusions de l'expert indépendant et ne dégradent pas le montant de l'actif net réévalué consolidé de FONCIERE SEPRIC.

1.5.1.4. Conditions suspensives

La réalisation des apports est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Réalisation des opérations préalables devant intervenir au sein du groupe FONCIERE SEPRIC, telles que détaillées dans le paragraphe 1.5.1.3 du présent rapport,
- Augmentation de capital préalable aux apports de la société PATRIMOINE ET COMMERCE par augmentation de la valeur nominale unitaire des actions de 4,25 euros à 17,25 euros, par incorporation de primes,
- Remise par les commissaires aux apports de leur rapport,
- Approbation par l'associé commandité et en assemblée générale extraordinaire par les associés commanditaires de PATRIMOINE ET COMMERCE, ainsi que de l'augmentation de capital corrélative de PATRIMOINE ET COMMERCE,
- Approbation par l'associé commandité et en assemblée générale extraordinaire par les associés commanditaires de PATRIMOINE ET COMMERCE des apports effectués par les membres de la famille Vergely représentant un nombre total de 2.930.815 actions FONCIERE SEPRIC,
- Décision par les actionnaires de FONCIERE SEPRIC ou le conseil d'administration de FONCIERE SEPRIC de distribuer un dividende de 0,40 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 et de le mettre en paiement après le 31 décembre 2012,
- Décisions par les actionnaires de FONCIERE SEPRIC ou le conseil d'administration de FONCIERE SEPRIC de désigner Messieurs Eric Duval, Dominique Jouaillec et Christophe Clamageran en qualité d'administrateurs de FONCIERE SEPRIC avec effet à compter de la date de réalisation des apports,
- Refonte du conseil d'administration de FONCIERE SEPRIC de manière à ce qu'à la date de réalisation des apports les trois nouveaux administrateurs de FONCIERE SEPRIC visés au paragraphe précédent détiennent ensemble la majorité des voix au sein du conseil d'administration et qu'ils puissent ainsi désigner Monsieur Christophe Clamageran en qualité de Président et Directeur Général de FONCIERE SEPRIC,
- Enregistrement par l'AMF du document d'enregistrement et du document de référence de PATRIMOINE ET COMMERCE incorporé par référence dans le document d'enregistrement.

La date de réalisation des apports sera la date à laquelle sera constatée, dans les conditions fixées par l'associé commandité et par les associés commanditaires de la société PATRIMOINE ET COMMERCE, la réalisation définitive des conditions suspensives ci-dessus et par conséquent la réalisation des apports et l'augmentation corrélative du capital social de la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

Sauf accord mutuel écrit de la société PATRIMOINE ET COMMERCE et des apporteurs en vue d'une éventuelle prorogation du terme, la réalisation des conditions suspensives ci-dessus devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2012 (date de réalisation).

A défaut, le traité d'apport sera considéré comme caduc en toutes ses stipulations, sans indemnité de part ni d'autre, sur simple notification faite par l'une des parties aux autres parties.

Au plan fiscal, la date d'effet sera la date de réalisation des apports.

1.5.2 Régime fiscal des apports

Les parties déclarent qu'elles entendent placer les apports sous le régime fiscal de droit commun.

En particulier, en ce qui concerne les apporteurs personnes physiques, l'opération d'apports bénéficie de plein droit du sursis d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu aux articles 150-0 et 150-0 D,9 du Code Général des Impôts.

1.6 Avantages particuliers

Il n'a pas été porté à notre connaissance que l'opération projetée faisait naître des avantages particuliers et nos travaux n'en ont pas révélé l'existence.

1.7 Nature et description des actions apportées

La famille ROBBE apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société PATRIMOINE ET COMMERCE qui l'accepte, la pleine propriété de 1.776.348 actions de FONCIERE SEPRIC qui y sont attachés et avec jouissance immédiate, dans les proportions suivantes :

- B.M.R : 353.308 actions
- M. Bernard ROBBE : 1.155.604 actions
- Mme Marianne ROBBE : 182.168 actions
- Mme Maïté DAVEZE PHILIPPE : 85.268 actions

Les actions FONCIERE SEPRIC seront apportées coupon 2011/2012 attaché, c'est-à-dire avant paiement du dividende au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012, soit un montant de 0,40 euro par action.

2.EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

2.1. Evaluation des titres apportés

Les 1.776.348 actions FONCIERE SEPRIC apportées représentent 23,56% du capital et des droits de vote apportés.

Les actions apportées ont été évaluées à leur valeur réelle.

La valeur globale des apports a été arrêtée conventionnellement à 21.689.209,08 euros.

La valeur unitaire des parts sociales telle que convenue entre les Parties ressort en conséquence à 12,21 euros.

2.2. Rémunération des apports

Le rapport d'échange a été arrêté entre les parties à 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC.

Cette parité retenue reflète le caractère stratégique de l'opération de prise de contrôle de la société FONCIERE SEPRIC par la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

Ce rapport d'échange tient compte de l'attribution gratuite d'actions Patrimoine et Commerce qui est susceptible d'intervenir durant le déroulement de cette opération d'apports.

De ce fait, en rémunération de l'apport des titres de la société FONCIERE SEPRIC, la société PATRIMOINE ET COMMERCE émettra 976.990 actions d'une valeur nominale unitaire de 17,25 euros et versera une soulte de 0,91 euro par action FONCIERE SEPRIC apportée.

La différence entre l'augmentation de capital de 16.853.077,50 euros et la valeur de l'apport de 21.689.209,08 euros représente d'une part, la prime d'émission de 3.219.654,90 euros et d'autre part, la soulte de 0,91 euro par action FONCIERE SEPRIC apportée, soit un total de 1.616.476,68 euros.

3.DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

3.1 Diligences effectuées

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports, de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société PATRIMOINE ET COMMERCE, bénéficiaire de l'apport.

En particulier, nos travaux ont porté sur :

- La prise de connaissance de l'économie générale de l'opération,
- La prise de connaissance des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC,
- La prise de connaissance et l'examen du traité d'apport conclu entre les intéressés.

Nous avons notamment procédé aux travaux suivants :

- Vérification des informations données dans le traité d'apport relatif aux apporteurs et aux sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC,
- Analyse des comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2012 des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE (comptes semestriels) et FONCIERE SEPRIC (comptes annuels), avec prise de connaissance des rapports des commissaires aux comptes au 30 juin 2012 sur chaque société,
- Prise de connaissance et analyse critique des évaluations effectuées au 30 juin 2012 par Cushman & Wakefield Expertise des biens détenus par les filiales des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC,
- Prise de connaissance du projet de rapport de valorisation de CACIB (Crédit Agricole Corporate & Investment Bank),
- Prise de connaissance du projet de rapport de Grant Thornton relatif à leur mission de Due diligence d'acquisition en matière comptable et financière concernant le périmètre Groupe Foncière SEPRIC (pôle foncière) et Groupe SEPRIC (pôle promotion),
- Prise de connaissance du rapport d'audit juridique du cabinet Lacourte Balas Raquin,
- Prise de connaissance du Document E transmis à l'AMF en projet le 16 novembre 2012,
- Confirmation par les dirigeants et leurs conseils qu'il n'existe aucun événement important postérieur au 30 juin 2012 qui serait susceptible de modifier de façon significative la valeur de l'apport.

Nous avons également analysé :

- Les opérations préalables décrites dans le projet d'apport et leur neutralité sur la valeur d'apport de la société dont les titres sont apportés,
- La méthode retenue pour déterminer la parité d'échange.

Notre mission prévue par la loi ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des contrôles spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de "due diligences" effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2 Appréciation de la valeur des apports

3.2.1. Appréciation du principe de valorisation retenu

Les apports portant sur l'apport d'actifs isolés, les apports effectués par les apporteurs des actions FONCIERE SEPRIC à la société PATRIMOINE ET COMMERCE sont, conformément aux dispositions du règlement CRC n°2004-01, réalisés sur la base de la valeur réelle des actions apportées, telles que résultant de la méthode de valorisation décrite en partie 2.

Le principe de valorisation retenu n'appelle pas de commentaires de notre part.

3.2.2. Appréciation de la valeur retenue des apports

Les titres apportés ont été valorisés sur la base du principe évoqué en paragraphe 2.1. La méthode de valorisation de l'actif net réévalué nous paraît pertinente, s'agissant d'une foncière dont les actifs essentiels sont des biens immobiliers.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la société FONCIERE SEPRIC au 30 juin 2012, tenant compte de l'effet dilutif de l'exercice des stocks options.

Concernant la valorisation des immeubles, Cushman & Wakefield Expertise a mis en œuvre deux méthodes, la capitalisation du revenu et la comparaison au marché et a ainsi fixé une valeur vénale correspondant à une valeur de marché.

La méthode des Discounted Cash Flow a été écartée par les parties dans la mesure où la valorisation des immeubles dans le cadre de la méthode de l'actif net réévalué, repose déjà sur la capitalisation des revenus, méthode indirectement assimilable à une actualisation des cash flows.

Le cours de bourse a également été écarté par les parties dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre FONCIERE SEPRIC sont très réduits.

En conclusion, nous estimons que la valeur des apports de FONCIERE SEPRIC n'est pas surévaluée.

4. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DE LA REMUNERATION DES APPORTS

Les titres des sociétés FONCIERE SEPRIC et PATRIMOINE ET COMMERCE ont été évaluées en valeur réelle.

Le mode de détermination de la valeur des parts des sociétés ainsi apportées sur la base de leur actif net réévalué est exposé en § 3 de ce rapport.

En ce qui concerne PATRIMOINE ET COMMERCE, les parties ont écarté les méthodes d'évaluation suivantes :

- cours de bourse, dans la mesure où la liquidité et le flottant du titre PATRIMOINE ET COMMERCE sont très réduits,
- les méthodes d'évaluation fondées sur des multiples de sociétés cotées comparables, faute de sociétés véritablement comparables, ou sur des actualisations de flux futurs, compte tenu de l'application de cette méthode dans la valorisation du patrimoine immobilier de la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

La valeur retenue correspond à un Actif Net Réévalué (ANR).

Dans la mesure où les sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC ont optés pour la comptabilisation de leurs immeubles de placement à la juste valeur, en vertu de la possibilité offerte par la norme IAS 40 et que les instruments de couverture sont également comptabilisés en juste valeur, l'actif net réévalué est supposé proche de l'actif net comptable consolidé tel qu'il ressort des comptes consolidés des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC clos le 30 juin 2012.

Ainsi l'ANR, tel qu'il ressort des comptes consolidés clos le 30 juin 2012 correspond aux capitaux propres consolidés part du groupe.

La juste valeur des actifs immobiliers composant le patrimoine des sociétés PATRIMOINE ET COMMERCE et FONCIERE SEPRIC est établie par application de la même méthodologie pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- la méthode par capitalisation du revenu ;
- la méthode d'actualisation des flux de trésorerie ;
- la méthode par comparaison.

Les comptes consolidés semestriels de la société PATRIMOINE ET COMMERCE clos le 30 juin 2012 ont été arrêtés par la Gérance en date du 31 août 2012 et présentés au Conseil de Surveillance du 20 septembre 2012.

Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes, attestant ne pas avoir relevé d'anomalies significatives.

Par ailleurs, les comptes consolidés annuels de la société FONCIERE SEPRIC clos le 30 juin 2012 ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes en date du 12 octobre 2012.

Sur ces bases et compte tenu du caractère significatif relatif à la prise de contrôle de la société FONCIERE SEPRIC par la société PATRIMOINE ET COMMERCE, le rapport d'échange a été arrêté à 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC.

Par ailleurs, nous n'avons pas relevé de transaction récente sur les titres composant le capital social de la société PATRIMOINE ET COMMERCE.

Nous avons toutefois relevé que la rémunération retenue par les parties repose sur la valeur réelle, et que celle-ci a été estimée selon une méthode homogène avec celle retenue pour la détermination des titres apportés de la société FONCIERE SEPRIC.

Eu égard à l'ensemble des remarques précédentes, nous estimons que le rapport d'échange retenu par les parties conduisant à émettre 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée contre 20 actions SEPRIC revêt un caractère équitable.

Nous n'avons pas d'autre observation à formuler.

5.SYNTHESE – POINTS CLES

Les apports portant sur l'apport d'actifs isolés, les apports effectués des actions FONCIERE SEPRIC à la société PATRIMOINE ET COMMERCE sont, conformément aux dispositions du règlement CRC n°2004-01, réalisés sur la base de la valeur réelle des actions apportées.

La valeur des apports correspond à la situation nette réévaluée de la société FONCIERE SEPRIC au 30 juin 2012, tenant compte de l'effet dilutif de l'exercice des stocks options.

Dans le cadre de la rémunération de l'apport, les titres des sociétés FONCIERE SEPRIC et PATRIMOINE ET COMMERCE ont été évalués en valeur réelle.

Compte tenu du caractère stratégique relatif à la prise de contrôle de la société FONCIERE SEPRIC par la société PATRIMOINE ET COMMERCE, le rapport d'échange a été arrêté à 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC.

La rémunération retenue par les parties repose sur la valeur réelle, et celle-ci a été estimée selon une méthode homogène avec celle retenue pour la détermination des titres apportés de la société FONCIERE SEPRIC.

6.CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, et sous réserve de la réalisation des opérations prévues dans les conditions suspensives du traité d'apport, nous sommes d'avis que la valeur d'apport s'élevant à un total de 16.853.077,50 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des titres est au moins égale à l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, la société PATRIMOINE ET COMMERCE, majorée de la prime d'apport et du versement d'une soulte de 0,91 euro par action.

Par ailleurs, sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération proposée conduisant à émettre 11 actions PATRIMOINE ET COMMERCE plus une soulte de 0,91 euro par action apportée pour 20 actions FONCIERE SEPRIC est équitable.

Paris, le 30 novembre 2012

Les commissaires aux apports

Alain ABERGEL

Jean Louis FOURCADE

ANNEXE 3 – INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA AU 30 JUIN 2012

L'information financière pro forma ci-dessous ne tient pas compte de l'acquisition par Foncière Sépric de Groupe Sépric SAS du fait de son impact non significatif sur l'opération d'apports à Patrimoine et Commerce.

Au regard de la valorisation des actifs de Foncière Sépric à leur juste valeur pour un montant de 150,3 millions d'euros au 30 juin 2012, la valorisation de Groupe Sépric SAS estimée à 7,1 millions d'euros est largement inférieur au seuil de 25% de la valeur totale de cet agrégat. Par ailleurs, le chiffre d'affaires de Groupe Sépric SAS réalisé à l'extérieur du groupe n'excède pas 800.000 euros au 30 septembre 2012, largement inférieur à 25% du revenu locatif de 10,4 millions d'euros de Foncière Sépric en France au 30 juin 2012.

COMPTE DE RESULTAT GLOBAL

Au 30/06/2012	P&C Publié		P&C	Sepric	Suisse	Sepric	Frais	Proforma P&C
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois	6 mois	Proforma	audité	retraitée	Proforma	acqui-	post-apport *
			12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	sition	12 mois
Loyers nets	8 676	7 059	15 735	12 222	1 867	10 355		26 090
Charges externes, personnel et autres taxes	(1 029)	(980)	(2 009)	(984)	(52)	(932)		(2 941)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(2)	(2)	(4)			-		(4)
Autres produits et charges d'exploitation	(147)	(82)	(229)	3		3		(226)
Total Charges et Produits	(1 178)	(1 064)	(2 242)	(981)	(52)	(929)	-	(3 171)
Résultat Opérationnel Courant	7 498	5 995	13 493	11 241	1 815	9 426	-	22 919
Autres produits et charges opérationnels	(270)	(4 641)	(4 911)	179		179		(4 732)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	(502)	8 332	7 830	2 502	(419)	2 921		10 751
Résultat Opérationnel	6 726	9 686	16 412	13 922	1 396	12 526	-	28 938
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	224	204	428	271		271		699
Coût de l'endettement financier brut	(1 998)	(1 724)	(3 722)	(2 964)	(1 044)	(1 920)		(5 642)
Coût de l'Endettement Financier Net	(1 774)	(1 520)	(3 294)	(2 693)	(1 044)	(1 649)	-	(4 943)
Autres produits et charges financiers	(358)	(857)	(1 215)	(603)	-	(603)		(1 818)
Impôts sur les résultats	(512)	7 639	7 127	(89)	(89)	-		7 127
Résultat Net	4 082	14 948	19 030	10 537	263	10 274	-	29 304
Intérêts minoritaires	117	2 498	2 615	(42)	(46)	3 856		6 471
Résultat Net (Part du Groupe)	3 965	12 450	16 415	10 579	309	6 418	-	22 833

Note : * données financières non auditées

BILAN ACTIF

Au 30/06/2012	P&C Publié	Reclas- sement	P&C Post émission action / div	Foncière Sepric (1)	Sepric - Suisse (2)	Reclas- sement (3)	Sepric Proforma (1)-(2)+(3)	Ajuste- ments	Proforma P&C post- apport *
<i>En milliers d'euros</i>									
ACTIFS NON COURANTS									
Ecart temporaire en cours d'affectation]								(1 081)	(1 081)
Immobilisations de placement	291 491		291 491	220 402	74 232	4 134 (1)	150 304	-	441 795
Ecart d'acquisition	1 039		1 039	-	-	-	-	-	1 039
Immobilisations corporelles	-		-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	17		17	4	-	-	4	-	21
Actifs financiers	405		405	-	-	162 (2)	162	-	567
Impôt différé actif	-		-	-	-	-	-	-	-
Total des Actifs Non Courants (I)	292 952	-	292 952	220 406	74 232	4 296	150 470	(1 081)	442 341
ACTIFS COURANTS									
Actifs financiers	6 093		6 093	162	-	(162) (2)	-	-	6 093
Clients et comptes rattachés	8 295		8 295	325	123	-	202	-	8 497
Autres créances et comptes de régularisation	2 428		2 428	1 865	(2 124)	(3 687) (3)	302	-	2 730
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 436		34 436	10 708	3 939	3 687 (3)	10 456	(7 414) (1)	37 478
Total des Actifs Courants (II)	51 252	-	51 252	13 060	1 938	(162)	10 960	(7 414)	54 798
Actifs destinés à être cédés	23 790		23 790	4 134	-	(4 134) (1)	-	-	23 790
Total de l'Actif (I + II)	367 994	-	367 994	237 600	76 170	-	161 430	(8 494)	520 930

Note : * données financières non auditées

BILAN PASSIF

Au 30/06/2012	P&C Publié	Reclas- sement	P&C Post émission	Foncière Sepric (1)	Sepric - Suisse (2)	Reclas- sement (3)	Sepric Proforma (1)-(2)+(3)	Ajuste- ments	Proforma P&C post- apport *
<i>En milliers d'euros</i>									
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)									
Capital	23 726	74 098	97 824	45 232	-	(45 232) (1)	-	44 659 (2)	142 483
Primes liées au capital	79 238	(72 839)	6 399	1 157	-	(1 157) (1)	-	5 402 (3)	11 900
Réserve légale	556		556	-	-	-	-	-	556
Réserves consolidées	20 572	(12 450)	8 122	36 055	(264)	50 241 (5)	66 540	(93 034) (1)	1 648
Résultat consolidé de l'exercice	3 965	12 450	16 415	10 579	309	(3 852) (5)	6 418	-	22 833
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)	128 057	1 258	129 315	93 023	45	(0)	92 978	(42 973)	179 320
Intérêts minoritaires (B)	9 951		9 951	(18)	(74)	-	56	31 909 (5)	41 916
Total des Capitaux Propres (I) = (A + B)	138 008	1 258	139 266	93 005	(29)	(0)	93 034	(11 064)	221 236
PASSIFS NON COURANTS									
Emprunts et dettes financières	173 236		173 236	123 081	67 665	515 (6)	55 931	-	229 167
Dépôts de garantie	2 763		2 763	1 258	-	-	1 258	-	4 021
Impôt différé passif	17 934		17 934	78	78	-	-	-	17 934
Autres passifs long terme	35		35	1 580	1 300	-	280	-	315
Total des passifs non courants (II)	193 968	-	193 968	125 997	69 043	515	57 469	-	251 437
PASSIFS COURANTS									
Emprunts et dettes financières	18 090		18 090	8 161	1 064	-	6 497	-	24 587
Dettes fiscales et sociales	6 289		6 289	3 081	36	-	3 045	-	9 334
Dettes fournisseurs	4 459		4 459	324	5 456	5 456 (6)	324	-	4 783
Autres dettes	7 180	(1 258)	5 922	7 032	-	(3 971) (6)	1 061	2 570 (6)	9 552
Total des passifs courants (III)	36 018	(1 258)	34 760	18 598	7 156	(515)	10 927	2 570	48 256
Total du passif (I + II + III)	367 994	0	367 994	237 600	76 170	(0)	161 430	(8 494)	520 930

Note : * données financières non auditées

NOTE ANNEXE EXPLICATIVE A L'INFORMATION FINANCIÈRE PRO FORMA

1. Préambule

L'information financière pro forma présentée est destinée à illustrer les effets du rapprochement de Foncière Sépric avec Patrimoine et Commerce sur les comptes clos le 30 juin 2012.

L'information financière pro forma non audité, constituée d'un bilan pro forma au 30 juin 2012 et d'un compte de résultat pro forma couvrant la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012, a été établie en application du règlement CE n°809/2004 de la Commission Européenne. Ce règlement précise qu'en cas de changement significatif de la situation d'un émetteur à la suite d'une transaction déterminée, tel qu'une variation supérieure à 25% des indicateurs du groupe, une information pro forma doit être présentée.

L'information financière pro forma est présentée à titre d'illustration et ne représente pas la situation financière ou les résultats effectifs du groupe Patrimoine et Commerce. Elle n'est pas non plus représentative des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du groupe Patrimoine et Commerce et n'intègre aucune conséquence des synergies attendues.

Le bilan pro forma non audité a été préparé comme si la prise de contrôle résultant de ce rapprochement :

- avait pris effet au 1^{er} juillet 2011,
- portait sur l'intégralité des actions Foncière Sépric existantes.

Le compte de résultat pro forma couvre la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration de l'information financière pro forma non audité sont identiques à celles décrites dans l'annexe des états financiers consolidés de Patrimoine et Commerce au 31 décembre 2011.

L'information financière pro forma non audité a été établie à partir :

- des états financiers consolidés semestriels du groupe Patrimoine et Commerce au 30 juin 2012, qui ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes,
- des états financiers consolidés audités du groupe Patrimoine et Commerce de l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2011,
- des états financiers consolidés annuels audités du groupe Foncière Sépric au 30 juin 2012,
- et des données contributives des sociétés suisses de Foncière Sépric au 30 juin 2012.

Cette information doit être lue conjointement avec la note annexe explicative ainsi qu'avec les états financiers consolidés audités de Patrimoine et Commerce et de Foncière Sépric.

Les comptes retenus pour Foncière Sépric sont les comptes consolidés de Foncière Sépric ont été arrêtés par le Conseil d'administration de Foncière Sépric le 10 octobre 2012.

2. Hypothèses

2.1. Description de l'opération

L'information financière pro-forma a été établie sur la base des termes et conditions des Apports décrits au chapitre 2 du document d'enregistrement.

2.2. Principes et méthodes comptables

L'information financière pro forma a été préparée et présentée selon les règles et méthodes comptables de Patrimoine et Commerce comme décrites dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2011.

Les principes comptables appliqués par Foncière Sépric, tels qu'ils sont décrits dans ses comptes consolidés au 30 juin 2012, ne présentent pas de divergence significative avec les principes comptables retenus par Patrimoine et Commerce. Ainsi, l'information financière consolidée de Foncière Sépric n'a pas été retraitée au niveau des méthodes comptables en vue de l'établissement de l'information financière consolidée pro forma.

2.3. Regroupement d'entreprises

Les opérations d'apport telles que décrites au paragraphe 2.1 ci-avant constituent un regroupement d'entreprises et entrent donc dans le champ d'application de la norme IFRS 3 Révisé.

En conséquence, les actifs et passifs de Foncière Sépric apportés ainsi que les passifs éventuels identifiés doivent être comptabilisés à leur juste valeur à la date d'effet retenue pour la prise de contrôle, soit le 30 juin 2012 par hypothèse de construction du bilan pro forma.

S'agissant de la juste valeur, la norme IAS 39.AG71 précise que l'existence de cotations publiées sur un marché actif constitue la meilleure indication de la juste valeur. Néanmoins, compte tenu de la faible liquidité de l'action Patrimoine et Commerce, il ne paraît pas pertinent de retenir la valeur boursière de l'action comme valeur de référence.

Par ailleurs, aux termes des traités d'apports, les actions Foncière Sépric sont rémunérées d'une part par l'émission d'actions nouvelles Patrimoine et Commerce sur la base d'une parité de 20 actions Foncière Sépric pour 11 actions Patrimoine et Commerce et d'autre part par une soulte égale à 0,91 euro par action apportée, faisant ressortir une valeur d'émission d'une action P&C égal à 20,55 euros.

Sur ces bases, la contrepartie transférée et la juste valeur des actifs et passifs apportés sont déterminés comme ci-dessous. Il est précisé que Patrimoine et Commerce, a pour la comptabilisation du goodwill complet, l'ensemble de l'actif net comptable ayant été mis à la juste valeur, y compris la part des minoritaires.

Calcul de l'écart d'acquisition provisoire (option pour la méthode du goodwill complet)

En milliers d'euros	30/06/12
Nombre actions totales Foncière Sépric au 30 juin 2012	7 530 995
Ratio d'échange en actions : nombre d'actions Sépric / nombre d'actions Patrimoine et Commerce	20/11
Valeur de l'action Patrimoine et Commerce retenue au 30 juin 2012	20,55
Nombre d'actions Foncière Sépric apportés par les familles Vergely et Robbe	4 707 163
Nombre actions P&C à émettre pour rémunérer les apporteurs (familles Vergely et Robbe)	2 588 935
Valeur des actions Patrimoine et Commerce à émettre (familles Vergely et Robbe)	33 191
Solde égale à 0,91 € par action Sépric apportée à verser aux familles Vergely et Robbe	4 284
Total prix d'acquisition familles Vergely et Robbe 62,50 %	37 474
Nombre d'actions Foncière Sépric restant à apporter pour l'OPE	2 623 633
Nombre actions P&C à émettre pour rémunérer les apporteurs de l'OPE	1 553 103
Évaluation des intérêts minoritaires (37,5%) à la juste valeur (solde des actions Foncière Sépric)	31 909
Solde égale à 0,91 € par action Sépric apportée à verser aux minoritaires	2 573
Total juste valeur des intérêts minoritaires 37,50 %	34 479
Montant de la contrepartie transférée	91 953
Juste valeur des actifs et passifs acquis Sépric à 100 %	93 034
[Ecart temporaire en cours d'affectation]	(1 081)

Total : Les intérêts minoritaires ont été évaliés à la juste valeur des actions Patrimoine et Commerce à émettre

L'écart temporaire (en cours d'affectation) entre la contrepartie transférée estimée et la juste valeur provisoire des actifs et passifs apportés s'élève à 1.081 K€ Cet écart temporaire sera déterminé à la date d'entrée de Foncière Sépric dans le périmètre de Patrimoine et Commerce.

En attente de l'évaluation définitive des actifs et passifs apportés et de l'Actif Net Réévalué de Foncière Sépric à la date d'entrée dans le périmètre de Patrimoine et Commerce, l'écart provisoire estimé a été classé sur une ligne spécifique nommée « écart en cours d'affectation », portée à l'actif du bilan.

2.4. Reclassements et ajustements

Les principaux ajustements effectués sur les postes du compte de résultat pro forma résultent de la sortie des sociétés suisses du compte de résultat de Foncière Sépric.

Les principaux reclassements effectués sur les postes du bilan pro forma sont les suivants :

- (1) les deux actifs de Foncière Sépric destinés à être cédés au 30 juin 2012 ont été reclassés en Immeubles de placement (les actifs concernés ayant été acquis par Patrimoine et Commerce en juillet 2012) ;
- (2) les instruments financiers classés en actifs courants ont été reclassés en actifs non courants en raison de leurs échéances à plus d'un an
- (3) Les comptes courants des sociétés suisses seront remboursés par les actionnaires de Foncière Sépric pour un montant de 3.687 milliers d'euros
- (4) le capital de Patrimoine et Commerce a été impacté : (i) de l'émission d'actions distribuées au titre du dividende de l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2011, et (ii) de l'augmentation de la valeur nominale de 4,25 euros à 17,25 euros par action ayant été effectuée par prélèvement sur la prime d'émission (prévue lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 décembre 2012) ; le capital et les primes de Foncière Sépric ont été reclassés dans le poste « Réserves consolidées »
- (5) le poste « Résultat consolidé » a été ajusté du résultat de l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2011 de Patrimoine et Commerce afin de présenter un résultat sur une période douze mois ;

- (5) le poste « Réserves consolidées » a été impacté du reclassement du résultat de l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2011 de Patrimoine et Commerce ;
- (6) les instruments financiers classés en autres dettes dans les comptes de Foncière Sépric ont été reclassés au poste « Emprunts et dettes financières » ;

Les principaux ajustements effectués sur les postes du bilan sont les suivants :

- les postes de bilan de Foncière Sépric au 30 juin 2012 ont été diminués de la contribution des sociétés suisses cédées lors des opérations préalables ;
- (1) le poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » a été impacté des coûts liés aux apports pour un montant de 3.130 milliers d'euros ainsi que du paiement de la soulte relative aux apports pour un montant de 4.284 milliers d'euros ;
- (2) le poste « Capital » de Patrimoine et Commerce a été mouvementé par les nouvelles actions à émettre à leur valeur nominale en rémunération des apports effectués par Foncière Sépric ;
- (3) le poste « Prime d'émission » inclut la prime liée aux apports pour un montant de 8 532 K€ nets des frais de l'opération estimés à 3.130 K€;
- (4) le poste « Réserves consolidées » a été impacté de la juste valeur de l'actif net apporté par Foncière Sépric ;
- (5) Les intérêts minoritaires ont été évalués à la prise de contrôle à la juste valeur des actions Patrimoine et Commerce à émettre
- (6) le poste « Autres dettes » est mouvementé du solde de la soulte de 0,91 € qui sera versée lors de l'offre publique d'échange

ANNEXE 4 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE PRO FORMA AU 30 JUIN 2012

Rapport sur les informations financières consolidées pro forma

Patrimoine et Commerce

Monsieur le Gérant,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières consolidées pro forma de la société Patrimoine et Commerce relatives à la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012 incluses dans l'annexe 3 de son document d'enregistrement daté du 26 novembre 2012.

Ces informations financières consolidées pro forma ont été préparées aux seuls fins d'illustrer l'effet que l'augmentation de capital par apports en nature d'actions Foncière Sépric par ses deux principaux actionnaires aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat consolidés non audités de la société Patrimoine et Commerce au 30 juin 2012 si l'opération avait pris effet au 1^{er} juillet 2011. De par leur nature même, elles 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 ou l'évènement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance envisagée.

Ces informations financières consolidées pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations de l'ESMA relatives aux informations pro-forma.

Il nous appartient, d'exprimer, dans les termes requis par l'annexe II point 7 du règlement (CE) N° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement des informations financières consolidées pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources tels que décrits dans la note annexe explicative aux informations financières consolidées pro forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société Patrimoine et Commerce pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- Les informations financières consolidées pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lequel le document d'enregistrement visé par l'AMF serait notifié et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris, le 5 décembre 2012

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

A4 Partners

Laurent Bouby
Associé

Olivier Marion
Associé

ANNEXE 5 – COMPTES CONSOLIDES ANNUELS DE FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN
2012

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

ACTIF En milliers d'euros	Notes	30 juin 2012	30 juin 2011
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles		4	4
Immobilisations corporelles		0	
Immobilisations en-cours		0	
Immeubles de placement	8	220 402	168 451
Actifs disponibles à la vente	9	0	600
Actifs d'impôts différés		0	
Autres actifs non courants		0	
Total actifs non courants		220 406	169 055
Actifs courants :			
Créances clients	10	325	285
Autres actifs courants	11	1 865	725
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	12	162	300
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	10 708	7 066
Total actifs courants		13 060	8 376
Actifs destinés à être cédés	9	4 134	1
TOTAL ACTIF		237 600	177 432

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

1.2 ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 1 AU 30 JUIN 2012

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

1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL TOTAL – PARTIE 2 AU 30 JUIN 2012

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

I.4 **TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 30 JUIN 2012**

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

1.5 ETAT DES VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes et réserves	Résultat	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres 30 juin 2010	43 325	4 271	17 415	65 011	42	65 053
Dividendes		-2 166		-2 166	-2	-2 168
Augmentation de capital (option distribution dividende en actions)	990	116		1 106		1 106
Affectation résultat non distribué		17 415	-17 415			
Résultat consolidé 30 juin 2012			19 846	19 846	-50	19 797
Intérêt minoritaire dans nouvelle filiale consolidée					11	11
Options de souscription d'actions		22		22		22
Ecart de conversion		103		103	-4	99
Actions propres et divers		-80		-80		-80
Capitaux propres 30 juin 2011	44 315	19 681	19 846	83 841	-2	83 839
Dividendes		-2 582		-2 582	-2	-2 584
Augmentation de capital (option distribution dividende en actions)	917	143		1 060		1 060
Affectation résultat non distribué		19 846	-19 846			
Résultat consolidé 30 juin 2012			10 580	10 580	-42	10 538
Intérêt minoritaire dans nouvelle filiale consolidée					28	28
Reprise de la réévaluation historique de JV par capitaux propres des actifs financiers disponibles à la vente suite à leur cession		127		127		127
Options de souscription d'actions						
Ecart de conversion		6		6		6
Actions propres et divers		-8		-8		-8
Capitaux propres 30 juin 2012	45 232	37 211	10 580	93 023	-18	93 005

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

1. INFORMATIONS GENERALES

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

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

2. FAITS CARACTERISTIQUES

L'Assemblée Générale du 11 juin 2009 a fixé la date de clôture annuelle au 30 juin.

La société Foncière Sépric a opté pour le régime SIIC à compter du 1^{er} juillet 2010.

3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe Foncière Sépric au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

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

Les comptes consolidés concernent la période du 1er juillet 2011 au 30 juin 2012. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 10 octobre 2012.

Le groupe Foncière Sépric applique les normes comptables internationales constituées des IFRS, des IAS et de leurs interprétations qui ont été adoptées dans l'Union Européenne et qui sont applicables pour l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2011. Les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union Européenne au 30 juin 2012 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes entrées en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2011 sont les suivantes :

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

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

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

4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

5. RECOURS A DES ESTIMATIONS

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

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

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

6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

6.1. Méthodes de consolidation

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

La liste des sociétés consolidées est donnée ci-dessous dans la note « Périmètre de consolidation ».

6.2. Période de consolidation

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

6.3. Opérations réciproques

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

6.4. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

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

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

6.5. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

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

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

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

6.6. Dépréciation des immobilisations

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

6.7. Créances clients et autres débiteurs

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

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

6.8. Actifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

6.9. Capitaux propres

Le 7 avril 2010, la Société a émis 176.650 options de souscription d'actions au profit des deux Directeurs Généraux Délégués.

Chaque option de souscription donne droit de souscrire une action au prix d'exercice de 6,08 € par action, exerçable pendant la période comprise entre le 7 avril 2011 et le 6 avril 2014 par tranche de 10.000 options dès lors que les bénéficiaires seront toujours en fonction.

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

6.10. Dettes financières

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

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

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

Toutefois, les coûts d'emprunt qui sont rattachables à l'acquisition ou à la production d'un bien immobilier sont incorporés comme composante du coût de l'actif lorsqu'il est probable qu'ils 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.

6.11. Risques financiers : instruments financiers dérivés

Les risques financiers supportés par le Groupe résultent principalement de son endettement financier à taux variable. Dans le seul but de réduire son exposition à la hausse des taux d'intérêt, le Groupe peut être amené à souscrire à différents instruments financiers dérivés qui sont inscrits au bilan pour leur juste valeur. Ne répondant pas strictement à la qualification IFRS d'opérations de couverture, la variation de valeur de ces instruments est directement enregistrée en résultat.

6.12. Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

6.13. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un 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.

6.14. Fournisseurs

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

6.15. Impôts

6.15.a. Impôts différés

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

6.15.b. Régime SIIC

La société et sa filiale la SARL Orion Investissement ont opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) à compter du 1^{er} juillet 2009, les filiales SCI Belmont, SARL Mougin et SCI Les Bruyères ayant opté à compter du 1^{er} octobre 2010.

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

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

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012, les obligations de distribution de la SA Foncière Sépric s'élèvent à 1,3 million d'euros.

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

Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.

6.16. Revenus locatifs

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

6.17. Produits et charges locatives

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

6.18. Autres produits et charges sur immeubles

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

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

6.19. Résultat Par Action

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

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

6.20. Présentation des états financiers

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

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

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

6.21. Activités cédées ou en cours de cession

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

6.22. Segments opérationnels

Depuis 2011, la Société présente ses résultats en deux segments opérationnels, France et Suisse.

6.23. Gestion des risques

6.23.a. Risque de marché

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

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

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

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

6.23.b. Risque de contrepartie

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

6.23.c. Risque de liquidité

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

6.23.d. Risque de taux

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

6.23.e. Risque lié aux changements de législation

L'introduction de nouvelles mesures en matière fiscale (exemple de la CET), d'environnement (« bail vert » et Grenelle de l'Environnement), ou d'autorisation en matière commerciale sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats de la Société.

6.24. Conversion des états financiers des filiales étrangères

Les comptes des filiales situées à l'extérieur de la zone euro exprimés en devises locales sont convertis en euros, monnaie de présentation des comptes consolidés, de la façon suivante :

- les actifs et les passifs sont convertis au cours de clôture ;
- le compte de résultat est converti au cours moyen de l'année ;
- les écarts de conversion résultant de l'application de ces différents taux sont inscrits, pour la part revenant au Groupe, dans le poste « Gains et pertes enregistrés en capitaux propres – Réserve de conversion » et pour la part des tiers, dans le poste « Intérêts minoritaires ».

Les cours de conversion retenus sont les suivants :

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

7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Forme	Sociétés	N° SIREN	% Intérêt
SA	Foncière Sépric	399 578 087	Mère
SCI	Belmont	399 905 850	100,00%
SNC	Beynost Développement	445 384 464	100,00%
SNC	Dauphiné	425 116 316	100,00%
SCI	Foncière de Lorraine	429 339 674	100,00%
SC	Les Bruyeres	357 802 537	100,00%
SNC	Limoges Le Vigen	431 775 725	98,00%
SCI	Mash	424 496 123	100,00%
SARL	Mougin Immobilier	17 150 277	100,00%
SARL	Orion Investissement	442 946 257	100,00%
SA	Sépric Investissements	Droit Suisse	85% par la Sarl Orion Investissement
SA	Sépric Immobilier Bulle	Droit Suisse	66% par la Sarl Orion Investissement

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

8. IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Valeur à l'ouverture	168 451	119 930
Travaux sur immeubles détenus en propre	40 694	196
Acquisitions	13 373	43 728
Cession	-600	-6 715
Reclassement en immeubles devant être cédés	-4 134	
Variation de change	116	1 133
Variation de juste valeur	2 502	10 178
Valeur à la clôture	220.402	168 451

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	131 041	84 392
Juste valeur des immeubles en location-financement	89 361	84 059
Total	220 402	168 451

En milliers d'euros	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	11 067	27 852	27 996	66 916

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

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

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

Deux immeubles ont été cédés en juillet 2012 pour un montant net de 4 134k€.

10. CREANCES CLIENTS

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

11. AUTRES ACTIFS COURANTS

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

12. ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

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

Les instruments financiers correspondent à deux instruments de couverture (« caps ») de 10 millions d'euros chacun qui protègent la société contre toute hausse de l'Euribor 3 mois au-delà du seuil de 4,5% jusqu'au 04/04/2016 et 05/07/2016.

13. TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

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

14. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

14.1. Composition du capital social

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

14.2. Dividende

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

14.3. Actions d'autocontrôle

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

15. DETTES FINANCIERES

15.1. Variation des dettes financières

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

Dettes financières à court terme	5 040	2 030	-5 157	1 203	5 047	8 161
Total dettes financières brutes	84 926	47 520	-5 157	3 953	0	131 242

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

L'augmentation des postes emprunts et location-financement provient respectivement du financement de l'acquisition des bâtiments de Limoges Le Vigen, de Frouard, de Bulle et du refinancement de bâtiments de Valence, et de la reprise du CBI de la Snc Beynost Développement.

15.2. Échéances des dettes financières

L'en-cours des emprunts et crédit baux à taux fixe est rémunéré aux taux moyens respectifs de 3,26% et 5,04%.

En milliers d'euros	30 juin 2012	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	30 juin 2011
Emprunts à taux variable	12 593	1 264	4 855	6 474	4 194
Emprunts taux fixe	72 020	1 687	8 150	62 183	35 171
Dettes crédit-bail taux variable	38 928	3 026	12 543	23 359	38 863
Dettes crédit-bail taux fixe	6 019	503	2 228	3 288	6 497
Concours bancaires	1 621	1 621	0	0	154
Intérêts courus	60	60	0	0	47
Dettes financières	131 242	8 161	27 776	95 304	84 926

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

Le taux d'intérêt d'un emprunt à taux variable représentant un capital au 30 juin 2012 de 497 milliers d'euros est encadré dans les fourchettes de taux minima et maxima suivants : 2.886%/4.586%

Par ailleurs, la Société a souscrit à plusieurs instruments de couverture pour un montant total de 40 millions d'euros qui la protège contre toute hausse de l'Euribor 3 mois. Le détail de ces instruments et leur valorisation est donné ci-dessous:

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

15.3. Échéances des redevances de location-financement

En milliers d'euros	Engagement crédit-bail au 30 juin 2012	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Échéances crédit-bail	56 345	4 744	19 505	32 096	0

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

15.4. Endettement financier net

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

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011	Variation
Dettes financières brutes	131 242	84 926	46 315
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-10 708	-7 066	- 3642
Endettement financier net	120 534	77 859	42 674

16. DEPOT DE GARANTIE

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

17. DETTE D'IMPOT

En milliers d'euros	30 juin 2012	30 juin 2011	Variation
Impôts différés actifs			
Total impôts différés actifs			
IDP sur retraitement juste valeur immeubles	77		77
Autres impôts différés compensés par entité fiscale			
Total impôts différés passifs			
Exit tax comprise dans les autres passifs non courants	279	2 882	- 2 603
Exit tax comprise dans les autres passifs courants	2 603	2 603	
Total exit tax à payer	2 882	5 485	-2 603

Les trois premières échéances d'exit tax suite au passage au régime SIIC de Foncière Sépric et de sa filiale Orion Investissement ont été payées le 15 décembre 2009, 2010 et 2011, le paiement du solde devant être fait le 15 décembre 2012. Les autres filiales ayant opté pour le régime SIIC postérieurement seront redevables de l'exit tax jusqu'au 15 décembre 2013.

18. AUTRES PASSIFS COURANTS

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

Les autres dettes courantes comprennent notamment les acomptes reçus des locataires sur les loyers et charges locatives ainsi que le solde du prix à payer pour la construction de Sépric Bulle et pour la Snc Beynost Développement pour 5 513 k€.

19. COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

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

20. IMPOTS SUR LES BENEFICES

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

21. RESULTAT PAR ACTION

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

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

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

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

23. PRESENTATION DE L'INFORMATION PAR SEGMENT OPERATIONNEL

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

24. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

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

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

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

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

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

25. ENGAGEMENTS HORS BILAN

25.1. Engagements donnés dans le cadre de financements

L'ensemble des bâtiments de la SA Foncière Sépric a été financé, soit par crédit-bail, soit par emprunt auprès de groupes bancaires français et suisse.

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

La société Foncière Sépric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales à l'exception des parts de la SCI Foncière de Lorraine.

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

25.2. Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition d'Etoy en Suisse en juillet 2011

Le bail qui lie Migros à la SA Sépric Investissements prévoit un intéressement au CA à partir d'un certain seuil. La SA Sépric Investissements s'est engagé à régler un montant complémentaire de 1 million de CHF à la SA Sépric International au cas où cette clause d'intéressement viendrait à être mise en œuvre.

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

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

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

Cf paragraphe 26.5 relations avec les parties liées.

26. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

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

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

La société Pentagone Holding a facturé Foncière Sépric et ses filiales au titre de prestations rendues en matière de gestion administrative, financière et juridique pour un montant de 604 milliers d'euros sur 2012 et 420 milliers d'euros sur 2011.

La rémunération courante de Pentagone a été fixée à 4% du chiffre d'affaires depuis le 1 juillet 2008 sur la France et 1% sur la Suisse.

26.3. Relations avec la SNC Sépric Réalisations

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

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

26.4. Relations avec la SA Sépric International

(Mr Robbe est Président directeur général et actionnaire indirecte, et Mr Vergely est représentant de la SAS Pentagone Holding administrateur et actionnaire)

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

26.5. Relations avec les anciens associés de la SNC Beynost 2 et Snc Beynost Développement

(Mr Robbe est Président de la SAS BMR HOLDING, Mr Vergely est Président de la SAS Pentagone Holding, Mr Ferrand est gérant de la SARL FMP, Mr Simon est Président de la SAS HOLDIS, administrateur et actionnaire)

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

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

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

27. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

ANNEXE 6 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE FONCIERE SEPRIC SUR LES COMPTES CONSOLIDES ANNUELS DE FONCIERE SEPRIC AU 30 JUIN 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 juin 2012 sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 6.4 « Immeuble de placement (IAS 40) » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies à ce titre dans la note 8 « Immeubles de placement » de l'annexe et à vérifier leur correcte application.

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

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Fait à Paris et à Courbevoie, le 12 octobre 2012

Les commissaires aux comptes

FIDEAC

Jean MARIE

MAZARS

Jean Maurice EL NOUCHI