

OFFRE PUBLIQUE MIXTE SIMPLIFIEE A TITRE PRINCIPAL
ASSORTIE D'UNE
OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SIMPLIFIEE A TITRE SUBSIDIAIRE
DANS LA LIMITE DE 462 000 ACTIONS FONCIERE SEPRIC
VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE



FONCIERE SEPRIC

INITIEE PAR LA SOCIETE



PRESENTEE PAR



NOTE D'INFORMATION DE LA SOCIETE PATRIMOINE ET COMMERCE

TERMES DE L'OFFRE :

Pour l'offre publique mixte simplifiée à titre principal : 11 actions Patrimoine et Commerce (coupon 2012 attaché) à émettre pour 20 actions Foncière Sépric apportées (coupon 2011/2012 attaché) ; et
0,91€ par action Foncière Sépric apportée (soit 18,20€ pour 20 actions Foncière Sépric apportées)

Pour l'offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire : 12€ pour une action Foncière Sépric apportée (coupon 2011/2012 attaché), dans la limite de 462 000 actions Foncière Sépric

DUREE DE L'OFFRE :

15 jours de négociation. Le calendrier de l'offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») conformément à son règlement général

AVERTISSEMENT

L'attention des actionnaires de Foncière Sépric détenant leurs actions dans le cadre d'un plan d'épargne actions (« PEA ») est attirée sur le fait que, en l'état actuel de la législation française, l'apport de leurs actions Foncière Sépric à l'offre publique mixte simplifiée à titre principal constituera un retrait entraînant, selon la date d'ouverture du PEA, soit la clôture dudit PEA soit l'impossibilité d'effectuer de nouveaux versements sur le PEA. Par exception à ce qui précède, l'apport d'actions Foncière Sépric acquises ou souscrites avant le 21 octobre 2011 n'emportera ni la clôture dudit PEA ni l'impossibilité d'effectuer de nouveaux versements sur le PEA si l'actionnaire effectue, dans un délai de deux mois à compter de la date de l'échange des actions Foncière Sépric contre des actions Patrimoine et Commerce un versement en espèces d'un montant égal à la valeur des actions Foncière Sépric apportées à l'offre publique mixte simplifiée à titre principal.



En application de l'article L. 612-8 du Code monétaire et financier et de l'article 231-23 de son règlement général, l'AMF a, en application de la décision de conformité de l'offre publique en date du 19 février 2013, apposé le visa n°13-041 en date du 19 février 2013 sur la présente note d'information. Cette note d'information a été établie par Patrimoine et Commerce et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa, conformément aux dispositions de l'article L. 621-8-1 I du Code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié « si le document est complet et compréhensible et si 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.

La présente note d'information est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Patrimoine et Commerce (www.patrimoine-commerce.com). Des exemplaires de la présente note d'information peuvent être obtenus sans frais auprès de :

Patrimoine et Commerce

7-9, rue Nationale
92100 Boulogne Billancourt

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

9 quai du Président Paul Doumer
92920 Paris La Défense Cedex

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Patrimoine et Commerce, seront mises à la disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'offre publique mixte simplifiée et de l'offre publique d'achat simplifiée selon les mêmes modalités.

TABLE DES MATIERES

1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE	4
1.1 MOTIFS DE L'OPÉRATION	6
1.1.1 Contexte de l'Offre	6
1.1.2 Description des modalités du rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric	6
1.1.3 Déclarations de franchissement de seuils et d'intention	8
1.1.4 Acquisition d'actions Foncière Sépric pendant les 12 mois précédant le 27 décembre 2012, date du fait générateur de l'obligation de déposer le projet d'Offre	9
1.1.5 Répartition du capital et des droits de vote de Foncière Sépric avant et après les apports effectués par la Famille Vergely et la Famille Robbe, à la connaissance de l'Initiateur.....	9
1.1.6 Répartition du capital et des droits de vote de Patrimoine et Commerce avant et après les apports effectués par la Famille Vergely et la Famille Robbe, à la connaissance de Patrimoine et Commerce	10
1.1.7 Salle d'informations	11
1.2 INTENTIONS DE L'INITIATEUR POUR LES 12 MOIS À VENIR	11
1.2.1 Cadre du rapprochement et activités.....	11
1.2.2 Bénéfices économiques attendus du rapprochement.....	11
1.2.3 Avantages pour l'Initiateur, Foncière Sépric et leurs actionnaires.....	11
1.2.4 Composition des organes sociaux et de la direction de Foncière Sépric	12
1.2.5 Orientation en matière d'emploi	12
1.2.6 Politique de distribution de dividendes	12
1.2.7 Perspective ou non de fusion	12
1.2.8 Retrait obligatoire.....	12
1.2.9 Radiation.....	12
1.3 ACCORDS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE SUR L'APPRÉCIATION OU LE RÉSULTAT DE L'OFFRE	13
2. TERMES ET MODALITÉS DE L'OFFRE	14
2.1 MODALITÉS DE L'OFFRE	14
2.1.1 Procédure d'apport à l'Offre	14
2.1.2 Centralisation des ordres	15
2.1.3 Publication des résultats de l'Offre – Règlement-livraison	15
2.2 NOMBRE ET NATURE DES TITRES VISÉS PAR L'OFFRE	15
2.3 TERMES DE L'OFFRE	16
2.4 AJUSTEMENT DES TERMES DE L'OFFRE.....	19
2.4.1 Ajustement des termes de l'Offre Mixte Principale	19
2.4.2 Ajustement des termes de l'OPA Subsidaire	19
2.5 SITUATION DES BÉNÉFICIAIRES D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION	20
2.6 NOMBRE, PROVENANCE ET CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS PATRIMOINE ET COMMERCE À REMETTRE DANS LE CADRE DE L'OFFRE MIXTE PRINCIPALE.....	21
2.6.1 Nombre maximal d'actions Patrimoine et Commerce à émettre dans le cadre de l'Offre Mixte Principale	21
2.6.2 Provenance des actions Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale	21
2.6.3 Législation en vertu de laquelle les actions Patrimoine et Commerce seront créées	21
2.6.4 Nature, catégorie, date de jouissance, forme, négociabilité et droits attachés aux actions Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale	21
2.7 CONSÉQUENCES DE L'OFFRE SUR LA RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE L'INITIATEUR.....	24
2.8 CALENDRIER INDICATIF DE L'OFFRE	26
2.9 EXTENSION DE LA DURÉE DE L'OFFRE	27
2.10 FINANCEMENT DE L'OFFRE.....	27
2.10.1 Coûts liés à l'Offre	27

2.10.2	<i>Mode de financement du montant en numéraire versé dans le cadre de l'Offre Mixte Principale et de l'OPA Subsidiaire</i>	27
2.10.3	<i>Frais de courtage et rémunération des intermédiaires</i>	27
2.11	RESTRICTIONS CONCERNANT L'OFFRE À L'ÉTRANGER	27
2.12	RÉGIME FISCAL DE L'OFFRE ET DES ACTIONS REMISES EN ÉCHANGE	28
2.12.1	<i>Régime fiscal de l'Offre Mixte Principale</i>	28
2.12.2	<i>Régime fiscal de l'OPA Subsidiaire</i>	31
2.12.3	<i>Régime fiscal des actions Patrimoine et Commerce reçues en échange dans le cadre de l'Offre Mixte Principale</i>	34
3.	ELÉMENTS D'APPRÉCIATION DES TERMES DE L'OFFRE	40
3.1	ELÉMENTS D'APPRÉCIATION DE L'OFFRE MIXTE PRINCIPALE	40
3.1.1	<i>Methodologie</i>	40
3.1.2	<i>Approche par référence à la transaction récente sur le capital</i>	41
3.1.3	<i>Approche par l'actif net réévalué hors droits au 30 juin 2012</i>	41
3.1.4	<i>Approche par les cours de bourse historiques</i>	43
3.1.5	<i>Approche par les multiples de transactions comparables</i>	45
3.1.6	<i>Synthèse des éléments d'appréciation de l'offre publique mixte à titre principal</i>	46
3.2	ELÉMENTS D'APPRÉCIATION DE L'OPA SUBSIDIAIRE	47
3.2.1	<i>Methodologie</i>	47
3.2.2	<i>Approche par référence à la transaction récente sur le capital</i>	48
3.2.3	<i>Approche par l'actif net réévalué hors droits au 30 juin 2012</i>	48
3.2.4	<i>Approche par les cours de bourse historiques</i>	48
3.2.5	<i>Approche par les multiples de transactions comparables</i>	49
3.2.6	<i>Approche par les multiples boursiers de sociétés comparables</i>	49
3.2.7	<i>Synthèse des éléments d'appréciation de l'offre publique d'achat à titre subsidiaire</i>	51
4.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION	52
4.1	POUR L'INITIATEUR	52
4.2	POUR LA PRÉSENTATION DE L'OFFRE	52

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement de l'article 234-2 et de l'article 233-1 2° du règlement général de l'AMF, Patrimoine et Commerce, société en commandite par actions au capital de 142 483 171,50 euros, dont le siège social est situé 7-9, rue Nationale à Boulogne Billancourt (92100), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 395 062 540, dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C du marché réglementé de NYSE Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0011027135 (« l'**Initiateur** » ou « **Patrimoine et Commerce** »), propose de manière irrévocable aux actionnaires de Foncière Sépric, société anonyme à conseil d'administration au capital de 45 751 704 euros, dont le siège social est situé 116, rue de Silly à Boulogne Billancourt (92100), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro 399 578 087 (« **Foncière Sépric** » ou la « **Société** ») et dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0004031292, d'acquérir la totalité de leurs actions Foncière Sépric dans les conditions décrites ci-après (l'« **Offre** »).

L'Offre est constituée d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal, assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire :

- au titre de l'offre publique mixte simplifiée principale : l'Initiateur offre, à titre principal, aux actionnaires de la Société, d'échanger les actions Foncière Sépric qu'ils détiennent contre des actions Patrimoine et Commerce à émettre selon un rapport de 11 actions Patrimoine et Commerce (coupon 2012 attaché) à émettre pour 20 actions Foncière Sépric (coupon 2011/2012 attaché) apportées, auquel s'ajoute un paiement en numéraire de 0,91 euro par action Foncière Sépric apportée (soit 18,20 euros pour 20 actions Foncière Sépric apportées) (l'« **Offre Mixte Principale** ») ;
- au titre de l'offre publique d'achat simplifiée subsidiaire : l'Initiateur offre, à titre subsidiaire, aux actionnaires de la Société d'acquérir les actions Foncière Sépric au prix de 12 euros par action Foncière Sépric (coupon 2011/2012 attaché) (l'« **OPA Subsidiaire** »).

Le nombre total d'actions Foncière Sépric susceptibles d'être apportées à l'OPA Subsidiaire est limité à 462 000 actions Foncière Sépric, soit 6,06% du capital de Foncière Sépric à la date de la présente note d'information.

Sous réserve de ce qui précède, les actionnaires de Foncière Sépric peuvent apporter leurs actions Foncière Sépric soit à l'Offre Mixte Principale, soit à l'OPA Subsidiaire soit en combinant l'Offre Mixte Principale et l'OPA Subsidiaire.

Les ordres d'apport à l'Offre Mixte Principale ne pourront porter que sur des quotités de 20 actions Foncière Sépric ou sur tout multiple de cette quotité. Si le nombre d'actions Foncière Sépric qu'un actionnaire de Foncière Sépric souhaite apporter à l'Offre Mixte Principale excède cette quotité ou l'un de ses multiples, cet actionnaire devra faire son affaire des rompus éventuels et soit acquérir soit céder des actions Foncière Sépric afin d'apporter un nombre d'actions Foncière Sépric égal à 20 ou à un multiple de 20 (voir paragraphe 2.3 « Termes de l'Offre »).

Les actions Foncière Sépric présentées à l'OPA Subsidaire qui ne pourront pas être acceptées en raison d'apports excédant la limite ci-avant seront réputées avoir été apportées à l'Offre Mixte Principale (voir paragraphe 2.3 « Termes de l'Offre – OPA Subsidaire – Mécanisme de réduction »).

L'Offre fait suite à l'acquisition par Patrimoine et Commerce de 61,73% du capital de Foncière Sépric dans les conditions décrites au paragraphe 1.1.2 « Description des modalités du rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric ».

L'Offre vise la totalité des actions Foncière Sépric existantes non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur, soit, à la date de la présente note d'information, un nombre de 2 918 121 actions, en ce compris, la totalité des actions auto-détenues par la Société, soit 5 046 actions, représentant 0,07% du capital de la Société, étant cependant précisé que le conseil d'administration de Foncière Sépric a décidé que ces actions auto-détenues ne seront pas apportées à l'Offre.

L'Offre vise également les 90 000 actions nouvelles Foncière Sépric susceptibles d'être émises en cas d'exercice des 90 000 options de souscription Foncière Sépric (les « **Options de Souscription** ») détenues par deux bénéficiaires (voir paragraphe 2.5 « Situation des bénéficiaires d'Options de Souscription »). Toutefois, ces actions nouvelles porteront jouissance au 1^{er} juillet 2012 et seront admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris sur une ligne de cotation séparée sous le code ISIN FR0011413160. Ces actions nouvelles n'auront donc pas droit au dividende de 0,40 euro par action décidé par l'assemblée générale du 12 décembre 2012 qui sera mis en paiement le 28 mars 2013. Par conséquent, dans l'hypothèse où ces actions nouvelles seraient apportées à l'Offre, le montant en numéraire de 0,91 euro par action existante Foncière Sépric qui sera versé dans le cadre de l'Offre Publique Mixte sera réduit de 0,40 euro pour chaque action nouvelle Foncière Sépric apportée et le prix de 12 euros par action existante Foncière Sépric qui sera versé dans le cadre de l'OPA Subsidaire sera réduit de 0,40 euro pour chaque action nouvelle Foncière Sépric apportée.

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

L'Offre porte ainsi sur un nombre total maximal de 3 008 121 actions Foncière Sépric.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, en tant qu'établissement présentateur de l'Offre, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre est réalisée selon la procédure simplifiée régie par les articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

1.1 Motifs de l'opération

1.1.1 *Contexte de l'Offre*

Patrimoine et Commerce est une foncière SIIC spécialisée dans l'immobilier commercial par l'intermédiaire de filiales dont elle détient, pour un grand nombre, la totalité du capital et des droits de vote. 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.

Le rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric s'inscrit dans cet axe de développement en permettant de créer la 1^{ère} foncière cotée spécialisée d'actifs commerciaux périurbains offrant aux enseignes une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles. Dans un contexte économique durablement dégradé où la recherche du meilleur prix devient une logique de consommation, cette classe d'actifs devrait connaître un réel développement.

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

1.1.2 *Description des modalités du rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric*

Le rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric fait suite à une série d'échanges entre l'Initiateur et chacune des deux familles représentant les deux principaux actionnaires de Foncière Sépric, la famille Vergely d'une part et la famille Robbe d'autre part qui ont abouti à la signature, le 27 novembre 2012, de deux traités d'apport dont les termes et conditions ont été approuvés par l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce le 21 décembre 2012.

En conséquence de la réalisation de toutes les conditions suspensives visées dans les traités d'apport¹, la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe d'autre part ont ainsi apporté, le 27 décembre 2012, date de règlement-livraison,

¹ Les traités d'apport prévoyaient notamment que les apports ne deviendraient définitifs que sous réserve de la réalisation, avant le 31 décembre 2012, des opérations de restructuration que le groupe Foncière Sépric avait entrepris préalablement à la signature de ces traités :

- 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.

un nombre total de 4 707 163 actions Foncière Sépric, représentant 61,73% du capital de Foncière Sépric, dans les proportions suivantes :

Famille Vergely :

- 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

Famille Robbe :

- 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 a consisté en :

- (i) l'émission de 2 588 936 actions nouvelles portant jouissance courante Patrimoine et Commerce, sur la base d'un rapport d'échange à 11 actions Patrimoine et Commerce pour 20 actions Foncière Sépric et
- (ii) le versement d'une somme en numéraire d'un montant total de 4 283 518,33 euros, à titre de soulte d'apport, correspondant à un montant unitaire de 0,91 euro par action Foncière Sépric apportée.

Les apporteurs ont ainsi reçu 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 Noëlle 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 |

Dans le cadre des apports décrits ci-dessus, l'approche par l'actif net réévalué qui constitue une approche détaillée de la situation patrimoniale de Foncière Sépric au 30 juin 2012 a été considéré comme le critère le plus pertinent de valorisation de Foncière Sépric, notamment dans le cas d'une prise de contrôle majoritaire. La valeur réelle de Foncière Sépric retenue est donc 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.

Les apports par chacune des deux familles ont chacun fait l'objet d'un rapport de Messieurs Jean Louis Fourcade et Alain Abergel, commissaires aux apports désignés par ordonnance du Tribunal de commerce de Nanterre en date du 7 novembre 2012. Ces rapports en date du 30 novembre 2012 ont été déposés au greffe du Tribunal de commerce de Nanterre et mis à la disposition des actionnaires de Patrimoine et Commerce dans les délais légaux.

Les diligences réalisées par les commissaires aux apports ainsi que les méthodes d'évaluation retenues sont détaillées dans les rapports des commissaires aux apports qui figurent en Annexe 1 et en Annexe 2 du document d'information enregistré par l'AMF sous le numéro E.12-051 en date du 5 décembre 2012.

Les commissaires aux apports se sont en particulier prononcés sur le caractère équitable de la rémunération proposée. Ils ont également noté que la méthode de valorisation de l'actif net réévalué leur paraissait pertinente, s'agissant d'une foncière dont les actifs essentiels sont des biens immobiliers.

Ils 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 ont indiqué qu'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 traités d'apport ne prévoient aucun mécanisme de complément de prix.

Les modalités des apports sont plus amplement décrites dans le document d'information qui a été enregistré par l'AMF sous le numéro E. 12-051 en date du 5 décembre 2012, disponible sur les sites Internet de l'AMF et de Patrimoine et Commerce.

Patrimoine et Commerce détient, à la date de la présente note d'information, 4 707 163 actions Foncière Sépric, représentant 61,73% du capital et 50,14% des droits de vote de Foncière Sépric.

1.1.3 Déclarations de franchissement de seuils et d'intention

Par lettre du 27 décembre 2012, complété notamment par un courrier du 2 janvier 2013, Patrimoine et Commerce a déclaré avoir franchi à la hausse le 27 décembre 2012, les seuils légaux de 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30% et du tiers du capital et des droits de vote et de 50% du capital de Foncière Sépric et détenir 4 707 163 actions Foncière Sépric représentant 61,73% du capital et 47,89% des droits de vote de Foncière Sépric.

Aux termes de ces mêmes courriers, Patrimoine et Commerce a déclaré ses intentions pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 3 janvier 2013 sous le numéro 213C0005.

Par lettre du 29 janvier 2013, Patrimoine et Commerce a déclaré avoir franchi à la hausse, le 29 janvier 2013, compte tenu de la réduction du nombre de droits de vote total de Foncière Sépric à la suite de la perte de droits de vote double, 50% des droits de vote de Foncière Sépric et détenir 4 707 163 actions Foncière Sépric représentant 61,73% du capital et 50,14% des droits de vote de Foncière Sépric.

Cette déclaration a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 29 janvier 2013 sous le numéro 213C0112.

1.1.4 Acquisition d'actions Foncière Sépric pendant les 12 mois précédant le 27 décembre 2012, date du fait générateur de l'obligation de déposer le projet d'Offre

A l'exception des apports d'actions Foncière Sépric par la Famille Vergely d'une part et par la Famille Robbe d'autre part, tels que décrits au paragraphe 1.1.2 « Description des modalités du rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric », Patrimoine et Commerce n'a effectué aucune transaction sur les actions Foncière Sépric au cours des 12 mois précédant le 27 décembre 2012, date du fait générateur de l'obligation de déposer le projet d'Offre.

1.1.5 Répartition du capital et des droits de vote de Foncière Sépric avant et après les apports effectués par la Famille Vergely et la Famille Robbe, à la connaissance de l'Initiateur

	Avant réalisation des apports*				Après réalisation des apports**			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Patrimoine et Commerce	-	-	-	-	4 707 163	61,73%	4 707 163	50,14%
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%	40 504	0,53%	81 008	0,86%
B.M.R.	353 308	4,69%	675 240	4,83%	-	-	-	-
Madame Marianne Robbe	182 168	2,42%	342 156	2,45%	-	-	-	-
Madame Maïté Daveze-Philippe	85 268	1,13%	165 796	1,19%	-	-	-	-
Sous-total Famille Robbe	1 816 852	24,10%	3 564 520	25,51%	40 504	0,53%	81 008	0,86%
Autodétention	5 216	0,07%	5 216	0,04%	5 046	0,07%	5 046	0,05%
Autres actionnaires et public	2 785 751	36,95%	4 949 230	35,42%	2 872 571	37,67%	4 595 573	48,95%
Total	7 538 634	100,00%	13 972 565	100,00%	7 625 284	100,00%	9 388 790	100,00%

* Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote de Foncière Sépric au 5 décembre 2012.

** Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote de Foncière Sépric à la date de la présente note d'information.

Il est précisé que Foncière Sépric a attribué les Options de Souscription qui sont décrites au paragraphe 2.5 « Situation des bénéficiaires d'Options de Souscription ».

1.1.6 Répartition du capital et des droits de vote de Patrimoine et Commerce avant et après les apports effectués par la Famille Vergely et la Famille Robbe, à la connaissance de Patrimoine et Commerce

Le tableau suivant fait état de la situation de l'actionnariat de Patrimoine et Commerce avant et après réalisation des apports effectués par la Famille Vergely et la Famille Robbe :

	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.

1.1.7 Salle d'informations

Dans le cadre des négociations conduites en vue du rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric, Patrimoine et Commerce a eu accès à certaines informations concernant Foncière Sépric. Patrimoine et Commerce estime qu'en dehors des informations qui ont d'ores et déjà été rendues publiques (notamment le document d'information qui a été enregistré par l'AMF sous le numéro E. 12-051 en date du 5 décembre 2012, disponible sur les sites Internet de l'AMF et de Patrimoine et Commerce) ou qui sont mentionnées dans la présente note d'information, elle n'a pas, dans ce cadre ou dans le cadre de la préparation de l'Offre, eu connaissance d'informations précises qui (i) concernent directement ou indirectement Foncière Sépric et qui (ii) si elles étaient rendues publiques, seraient susceptibles d'avoir une influence sensible sur le cours de l'action Foncière Sépric.

1.2 Intentions de l'Initiateur pour les 12 mois à venir

1.2.1 Cadre du rapprochement et activités

Comme indiqué au paragraphe 1.1.1 « Contexte de l'Offre », le rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric permet à Patrimoine et Commerce de franchir une étape significative vers son objectif de détenir un patrimoine de 1 milliard d'euros en 2016.

Patrimoine et Commerce a l'intention de poursuivre la mise en œuvre, au sein de son groupe, de mesures permettant de renforcer ce positionnement.

1.2.2 Bénéfices économiques attendus du rapprochement

Le rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric permet de créer la première foncière cotée spécialisée dans les parcs périurbains (Retail Parks), avec un patrimoine de près de 500 millions d'euros réparti sur l'ensemble du territoire national, offrant aux enseignes une forte commercialité pour des loyers attractifs et des charges faibles.

1.2.3 Avantages pour l'Initiateur, Foncière Sépric et leurs actionnaires

Comme indiqué ci-dessus, pour Patrimoine et Commerce et ses actionnaires, le rapprochement avec Foncière Sépric permet de franchir une étape significative vers son objectif de détenir un patrimoine de 1 milliard d'euros en 2016.

Pour Foncière Sépric et ses actionnaires, le rapprochement avec Patrimoine et Commerce permet de construire rapidement un véhicule sensiblement plus important et permet ainsi de remédier à la taille trop petite de la société par rapport au marché boursier, qui ne permettait pas d'atteindre une liquidité du titre à un cours proche de l'actif net réévalué.

L'initiateur propose aux actionnaires de Foncière Sépric qui apporteront leurs titres à l'Offre une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation au même prix par action et aux mêmes modalités de rémunération que celle prévues dans les traités d'apport conclus avec les deux principaux actionnaires de Foncière Sépric, la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe d'autre part.

L'analyse des éléments d'appréciation de l'Offre figure au chapitre 3 « Eléments d'appréciation des termes de l'Offre ».

1.2.4 Composition des organes sociaux et de la direction de Foncière Sépric

Depuis la date de réalisation des apports à Patrimoine et Commerce de 61,73% du capital de Foncière Sépric, soit le 27 décembre 2012 (date de règlement-livraison), le conseil d'administration de Foncière Sépric est composé d'une majorité de représentants de Patrimoine et Commerce (Messieurs Eric Duval, Christophe Clamageran et Dominique Jouaillec).

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

Ces changements se sont accompagnés de la résiliation, avec effet au 31 décembre 2012, du contrat d'asset management confié à Pentagone Holding (société contrôlée par Monsieur Philippe Vergely) 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 (société contrôlée par Monsieur Bernard Robbe) d'autre part pour une durée d'un an. Ces deux contrats, conclus à des conditions de marché, permettent d'assurer la transition entre les deux gouvernances. Ils représentent un montant trimestriel de 225 000 euros pour le premier et de 150 000 euros pour le second.

Parallèlement, seront mis en place des contrats de prestations de services sur le même modèle que ceux existants entre le groupe Imfined et le groupe Patrimoine et Commerce.

1.2.5 Orientation en matière d'emploi

Foncière Sépric n'a pas de salariés à la date de la présente note d'information et Patrimoine et Commerce n'envisage pas de modifier la politique en matière d'emploi des filiales de Foncière Sépric.

1.2.6 Politique de distribution de dividendes

La politique de distribution de dividendes aura pour objet de respecter les obligations de distribution liées au régime applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), pour lequel Foncière Sépric a opté en 2009.

1.2.7 Perspective ou non de fusion

Patrimoine et Commerce n'envisage pas de réaliser une fusion avec Foncière Sépric.

1.2.8 Retrait obligatoire

Patrimoine et Commerce n'a pas l'intention de demander à l'AMF la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire portant sur les actions Foncière Sépric.

1.2.9 Radiation

Patrimoine et Commerce n'a pas l'intention de demander à NYSE Euronext Paris la radiation des actions Foncière Sépric du marché Euronext Paris.

1.3 Accords susceptibles d'avoir une influence sur l'appréciation ou le résultat de l'Offre

A l'exception des traités d'apport décrits au paragraphe 1.1.2 « Description des modalités de rapprochement entre Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric », l'Initiateur n'est pas partie et n'a connaissance d'aucun accord pouvant avoir une incidence sur l'appréciation de l'Offre ou son issue.

2. TERMES ET MODALITES DE L'OFFRE

2.1 Modalités de l'Offre

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, agissant en qualité d'établissement présentateur pour le compte de l'Initiateur, a déposé le 30 janvier 2013 le projet d'Offre auprès de l'AMF sous la forme d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal, assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire, dans la limite de 462 000 actions Foncière Sépric, visant les actions Foncière Sépric. Crédit Agricole Corporate and Investment Bank garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur.

Un avis de dépôt a été publié par l'AMF le 30 janvier 2013 sous le numéro 213C0121. Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du projet de note d'information a été diffusé le 30 janvier 2013.

Le 19 février 2013, l'AMF a déclaré l'Offre conforme aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables et a publié à cet effet, le 20 février 2013, sur son site Internet une déclaration de conformité emportant visa de la présente note d'information.

La présente note d'information ayant ainsi reçu le visa de l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de Patrimoine et Commerce seront, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, tenues gratuitement à la disposition du public auprès de l'Initiateur et de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, au plus tard à la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ces documents seront également disponibles sur les sites Internet de l'Initiateur et de l'AMF.

Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera diffusé conformément aux dispositions de l'article 221-4 IV du règlement général de l'AMF.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et de calendrier et un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

2.1.1 Procédure d'apport à l'Offre

Les actionnaires de Foncière Sépric peuvent apporter leurs actions Foncière Sépric soit à l'Offre Mixte Principale, soit à l'OPA Subsidiaire, soit en combinant l'Offre Mixte Principale et l'OPA Subsidiaire.

Les ordres d'apport à l'Offre Mixte Principale ne pourront porter que sur des quotités de 20 actions Foncière Sépric ou sur tout multiple de cette quotité. Si le nombre d'actions Foncière Sépric qu'un actionnaire de Foncière Sépric souhaite apporter à l'Offre Mixte Principale excède cette quotité ou l'un de ses multiples, cet actionnaire devra faire son affaire des rompus éventuels et soit acquérir soit céder des actions Foncière Sépric afin d'apporter un nombre d'actions Foncière Sépric égal à 20 ou à un multiple de 20 (voir paragraphe 2.3 « Termes de l'Offre »).

Les actionnaires de Foncière Sépric dont les actions sont inscrites en compte auprès d'un intermédiaire financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, etc.) et qui souhaiteraient présenter leurs actions à l'Offre, devront remettre à leur intermédiaire financier, au plus tard à la date de clôture de l'Offre, un ordre d'apport à l'Offre conforme au modèle qui sera mis à leur disposition par cet intermédiaire.

Les actionnaires dont les actions Foncière Sépric sont inscrites en compte sous la forme « nominatif pur » dans les registres de la Société devront demander leur conversion sous la forme « nominatif administré » pour apporter leurs actions à l'Offre, à moins que leur titulaire n'en ait demandé au préalable la conversion au porteur.

Les actions Foncière Sépric apportées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions Foncière Sépric apportées qui ne répondraient pas à cette condition.

Les ordres d'apport des actions Foncière Sépric à l'Offre seront irrévocables.

Aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de la date de l'apport des actions à l'Offre jusqu'à la date de règlement-livraison de l'Offre.

2.1.2 Centralisation des ordres

Chaque intermédiaire financier devra, à la date indiquée dans un avis d'Euronext Paris, transférer à Euronext Paris les actions Foncière Sépric pour lesquelles il aura reçu un ordre d'apport à l'Offre.

Après réception par Euronext Paris de l'ensemble des ordres d'apport à l'Offre dans les conditions décrites ci-dessus, Euronext Paris centralisera l'ensemble de ces ordres et déterminera le résultat de l'Offre, le cas échéant après application du mécanisme de réduction (voir paragraphe 2.3 « Termes de l'Offre – OPA Subsidaire – Mécanisme de réduction »).

2.1.3 Publication des résultats de l'Offre – Règlement-livraison

L'AMF fera connaître le résultat de l'Offre le 22 mars 2013 au plus tard (voir paragraphe 2.8 « Calendrier indicatif de l'Offre »).

Euronext Paris indiquera dans un avis les modalités de règlement-livraison de l'Offre.

Le transfert de propriété des actions Foncière Sépric apportées à l'Offre interviendra à la date de règlement-livraison telle que précisée par un avis d'Euronext Paris, tous droits attachés aux actions étant transférés à cette date à l'Initiateur.

2.2 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

A la date de la présente note d'information, Patrimoine et Commerce détient 4 707 163 actions Foncière Sépric représentant 61,73% du capital et 50,14% des droits de vote de la Société.

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des actions existantes de la Société et non détenues directement ou indirectement par Patrimoine et Commerce, soit, à la connaissance de Patrimoine et Commerce, 2 918 121 actions, en ce compris, la totalité des 5 046 actions auto-détenues par la Société, soit 0,07% du capital de la Société. Le conseil d'administration de Foncière Sépric a décidé de ne pas apporter ces actions à l'Offre.

L'Offre vise également les 90 000 actions nouvelles Foncière Sépric susceptibles d'être émises en cas d'exercice des 90 000 Options de Souscription Foncière Sépric (voir paragraphe 2.5 « Situation des bénéficiaires d'Options de Souscription »). Toutefois, ces actions nouvelles porteront jouissance au 1^{er} juillet 2012 et seront admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris sur une ligne de cotation séparée sous le code ISIN FR0011413160. Ces actions nouvelles n'auront donc pas droit au dividende de 0,40 euro par action décidé par l'assemblée générale du 12 décembre 2012 qui sera mis en paiement le 28 mars 2013. Par conséquent, dans l'hypothèse où ces actions nouvelles seraient apportées à l'Offre, le montant en numéraire de 0,91 euro par action existante Foncière Sépric qui sera versé dans le cadre de l'Offre Publique Mixte sera réduit de 0,40 euro pour chaque action nouvelle Foncière Sépric apportée et le prix de 12 euros par action existante Foncière Sépric qui sera versé dans le cadre de l'OPA Subsidaire sera réduit de 0,40 euro pour chaque action nouvelle Foncière Sépric apportée.

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital social ou aux droits de vote de la Société.

L'Offre porte ainsi sur un nombre total maximal de 3 008 121 actions Foncière Sépric.

2.3 Termes de l'Offre

Les actionnaires de Foncière Sépric peuvent apporter leurs actions Foncière Sépric soit à l'Offre Mixte Principale, soit à l'OPA Subsidaire dans les conditions ci-après.

Les ordres d'apport à l'Offre Mixte Principale ne pourront porter que sur des quotités de 20 actions Foncière Sépric ou sur tout multiple de cette quotité. Si le nombre d'actions Foncière Sépric qu'un actionnaire de Foncière Sépric souhaite apporter à l'Offre Mixte Principale excède cette quotité ou l'un de ses multiples, cet actionnaire devra faire son affaire des rompus éventuels et soit acquérir soit céder des actions Foncière Sépric afin d'apporter un nombre d'actions Foncière Sépric égal à 20 ou à un multiple de 20.

Offre Mixte Principale

A titre principal, Patrimoine et Commerce offre irrévocablement aux actionnaires de Foncière Sépric d'échanger leurs actions Foncière Sépric contre des actions Patrimoine et Commerce selon un rapport de 11 actions Patrimoine et Commerce (coupon 2012 attaché) à émettre pour 20 actions Foncière Sépric (coupon 2011/2012 attaché) apportées, auquel s'ajoute un paiement en numéraire de 0,91 euro par action Foncière Sépric apportée (soit 18,20 euros pour 20 actions Foncière Sépric apportées).

Les actions nouvelles susceptibles d'être émises par exercice des Options de Souscription sont visées par l'Offre ; mais celles-ci ne pouvant pas bénéficier du dividende de 0,40 euro mis en paiement le 28 mars 2013, le montant en numéraire versé dans le cadre de l'Offre Publique Mixte sera réduit de 0,40 euro pour chaque action nouvelle apportée.

OPA Subsidaire

A titre subsidiaire, Patrimoine et Commerce offre irrévocablement aux actionnaires de Foncière Sépric d'acquérir leurs actions Foncière Sépric au prix de 12 euros par action Foncière Sépric apportée (coupon 2011/2012 attaché). Le nombre maximal d'actions Foncière Sépric pouvant être apportées à l'OPA Subsidaire est de 462 000 actions Foncière Sépric (le « **Plafond** »).

Les actions nouvelles susceptibles d'être émises par exercice des Options de Souscription sont visées par l'Offre ; mais celles-ci ne pouvant pas bénéficier du dividende de 0,40 euro mis en paiement le 28 mars 2013, le prix de 12 euros versé dans le cadre de l'OPA Subsidaire sera réduit de 0,40 euro pour chaque action nouvelle apportée.

Mécanisme de réduction

L'OPA Subsidaire fera l'objet, le cas échéant d'un mécanisme de réduction afin que le nombre d'actions Foncière Sépric apportées à l'OPA Subsidaire n'excède pas le Plafond.

Au cas où le nombre d'actions présentées à l'OPA Subsidaire serait supérieur au Plafond, le nombre d'actions présentées à l'OPA Subsidaire sera réduit de telle manière que le Plafond soit respecté. La réduction se fera proportionnellement au nombre d'actions présentées à l'OPA Subsidaire par chaque actionnaire.

Aux fins des stipulations qui précèdent, le nombre d'actions acceptées à l'OPA Subsidaire sera calculé comme suit :

- dans un premier temps, le nombre d'actions présentées par chaque actionnaire sera multiplié par le Plafond et divisé par le total des actions présentées à l'OPA Subsidaire, ce résultat sera arrondi, au nombre entier immédiatement inférieur,
- dans un deuxième temps, le solde d'actions correspondant à la différence entre le Plafond et la somme des nombres d'actions acceptées calculés comme indiqué précédemment sera affecté à raison d'une action par actionnaire selon un processus algorithmique itératif jusqu'à épuisement de ce solde.

Les actions présentées à l'OPA Subsidaire qui ne seront pas acceptées à l'OPA Subsidaire en raison de la réduction proportionnelle susvisée seront réputées avoir été apportées à l'Offre Mixte Principale.

Traitement des rompus

Aucune fraction d'action ne pourra être émise par Patrimoine et Commerce. En conséquence, Patrimoine et Commerce ne remettra pas de rompus aux actionnaires ayant été réputés avoir apporté des actions à l'Offre Mixte Principale qui ne seraient pas des multiples de 20, du fait de la réduction visée ci-dessus. Les actionnaires de Foncière Sépric qui seront réputés avoir apporté à l'Offre Mixte Principale un nombre d'actions ne leur donnant pas droit à un nombre entier d'actions nouvelles Patrimoine et Commerce seront considérés comme ayant expressément accepté de participer au mécanisme de revente des actions nouvelles Patrimoine et Commerce formant rompu décrit ci-après au titre des rompus leur revenant.

Après la clôture de l'Offre un intermédiaire habilité désigné par Patrimoine et Commerce mettra en place un mécanisme de revente des actions Patrimoine et Commerce correspondant au total des fractions d'actions Patrimoine et Commerce formant rompu (arrondi à l'unité supérieure) pour le compte des actionnaires de Foncière Sépric qui seront réputés avoir apporté à l'Offre Mixte Principale un nombre d'actions Foncière Sépric ne leur permettant pas de recevoir un nombre entier d'actions nouvelles Patrimoine et Commerce.

L'intermédiaire habilité ainsi désigné cédera sur le marché les actions Patrimoine et Commerce correspondant au total des fractions d'actions Patrimoine et Commerce formant rompu pour le compte des actionnaires de Foncière Sépric participant à ce mécanisme au plus tard dans les dix jours de négociation suivant la date de règlement-livraison de l'Offre. En contrepartie de la fraction d'action Patrimoine et Commerce formant rompu, chaque apporteur recevra un montant en numéraire (en euro arrondi au centime d'euro le plus proche étant précisé que 0,5 centime d'euro sera arrondi à 1 centime d'euro) égal à cette fraction d'action Patrimoine et Commerce multipliée par le prix moyen par action Patrimoine et Commerce, résultant de la cession sur le marché de l'ensemble des actions Patrimoine et Commerce formant rompu net des commissions de courtage ainsi que des autres frais qui seront liés à la revente des actions Patrimoine et Commerce formant rompu.

A titre d'exemple, un actionnaire qui serait réputé avoir apporté 150 actions Foncière Sépric à l'Offre Mixte Principale, en raison du mécanisme de réduction de l'OPA Subsidaire, aura droit à :

$$150 \times 11/20 \text{ actions Patrimoine et Commerce} + 150 \times 0,91 \text{ €}$$

$$= 82,5 \text{ actions Patrimoine et Commerce} + 136,50 \text{ €}$$

En conséquence il recevra

- le nombre entier immédiatement inférieur soit 82 actions Patrimoine et Commerce, et
- 136,50 €, et
- le produit de la cession de la fraction d'action formant rompu soit 0,5 action Patrimoine et Commerce réalisée comme indiqué ci-dessus.

2.4 Ajustement des termes de l'Offre

2.4.1 *Ajustement des termes de l'Offre Mixte Principale*

La rémunération des actions Foncière Sépric dans le cadre de l'Offre Mixte Principale a été déterminée en prenant pour hypothèse que :

- le détachement du dividende de 0,40 euro par action Foncière Sépric décidé par l'assemblée générale de Foncière Sépric le 12 décembre 2012 au titre de l'exercice 2011/2012 et devant être mis en paiement le 28 mars 2013 (le « **Dividende Foncière Sépric 2012** ») interviendrait après règlement-livraison de l'Offre ;
- les actions apportées à l'Offre seraient apportées avec le Dividende Foncière Sépric 2012 attaché ;
- le détachement du dividende qui sera le cas échéant versé aux actionnaires de Patrimoine et Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (le « **Dividende Patrimoine et Commerce 2012** ») interviendrait après règlement-livraison de l'Offre.

Si, entre la date de la présente note d'information et la date de règlement-livraison de l'Offre, Foncière Sépric ou Patrimoine et Commerce procède à une Distribution (tel que ce terme est défini ci-après) sous quelque forme que ce soit, dont la date de référence à laquelle il faut être actionnaire pour y avoir droit est fixée avant la date de règlement-livraison de l'Offre, la rémunération offerte dans le cadre de l'Offre Mixte Principale sera ajustée afin de tenir compte de cette Distribution.

Tout ajustement des termes de l'Offre Mixte Principale fera l'objet d'un communiqué de presse soumis à l'appréciation de l'AMF.

Pour les besoins du présent paragraphe, une « **Distribution** » signifie le montant par action Foncière Sépric ou par action Patrimoine et Commerce de toute distribution d'un dividende, d'un acompte sur dividendes, de réserves ou de primes par Foncière Sépric ou Patrimoine et Commerce ou de tout amortissement ou toute réduction par Foncière Sépric ou Patrimoine et Commerce de leur capital, décidé après le 30 janvier 2013, et dont le bénéfice requiert d'être actionnaire à une date antérieure à la date de règlement-livraison de l'Offre, y compris le Dividende Foncière Sépric 2012 et le Dividende Patrimoine et Commerce 2012.

En conséquence, et sous réserve que les actions Foncière Sépric soient apportées Dividende Foncière Sépric 2012 attaché, si le détachement du Dividende Foncière Sépric 2012 et le détachement du Dividende Patrimoine et Commerce 2012 interviennent après le règlement-livraison de l'Offre, il ne sera procédé à aucun ajustement des termes de l'Offre Mixte Principale au titre ces distributions.

2.4.2 *Ajustement des termes de l'OPA Subsidiaire*

La rémunération des actions Foncière Sépric dans le cadre de l'OPA Subsidiaire a été déterminée en prenant pour hypothèse que le détachement du Dividende Foncière Sépric 2012 interviendrait après règlement-livraison de l'Offre et que les actions apportées à l'Offre seraient apportées avec le Dividende Foncière Sépric 2012 attaché.

Si, entre la date de la présente note d'information et la date de règlement-livraison de l'Offre, Foncière Sépric procède à une Distribution sous quelque forme que ce soit, dont la date de référence à laquelle il faut être actionnaire pour y avoir droit est fixée avant la date de règlement-livraison de l'Offre, la rémunération offerte dans le cadre de l'OPA Subsidaire sera ajustée afin de tenir compte de cette Distribution.

Tout ajustement des termes de l'OPA Subsidaire fera l'objet d'un communiqué de presse soumis à l'appréciation de l'AMF.

En conséquence, et sous réserve que les actions Foncière Sépric soient apportées Dividende Foncière Sépric 2012 attaché, si le détachement du Dividende Foncière Sépric 2012 intervient après le règlement-livraison de l'Offre, il ne sera procédé à aucun ajustement des termes de l'OPA Subsidaire au titre de cette distribution.

2.5 Situation des bénéficiaires d'Options de Souscription

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2009, Foncière Sépric a attribué à deux mandataires sociaux, Messieurs Francis Ferrand et Laurent Detrie, un total de 176 650 Options de Souscription. Le 11 décembre 2012, Messieurs Ferrand et Detrie ont respectivement exercé 30 000 et 56 650 Options de Souscription.

A la date de la présente note d'information, le nombre d'Options de Souscription est le suivant:

	Nbre d'Options de Souscription (solde)	Nbre d'actions auxquelles donnent droit les Options	Prix d'exercice unitaire (en €)	Date d'échéance des Options
Mr Francis Ferrand	20 000	20 000	6,08 €	6 avril 2014
Mr Laurent Detrie	70 000	70 000	6,08 €	6 avril 2014
Total	90 000	90 000	-	-

Les Options de Souscription sont exerçables à tout moment jusqu'au 6 avril 2014. Elles peuvent être exercées par tranche de 10 000 Options de Souscription et uniquement à condition que leurs bénéficiaires n'aient pas démissionné ou aient été révoqués pour faute grave ou lourde.

Toutefois, les actions nouvelles qui seraient émises en cas d'exercice des Options de Souscription porteront jouissance au 1^{er} juillet 2012 et n'auront pas droit au Dividende Foncière Sépric 2012. Elles seront par conséquent, admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris sur une ligne de cotation séparée sous le code ISIN FR0011413160, jusqu'à la clôture de la séance de bourse qui précède celle à partir de laquelle les actions existantes seront négociées Dividende Foncière Sépric 2012 détaché, soit jusqu'au 22 mars 2013.

Les actions résultant de l'exercice des Options de Souscription sont visées par l'Offre.

2.6 Nombre, provenance et caractéristiques des actions Patrimoine et Commerce à remettre dans le cadre de l'Offre Mixte Principale

2.6.1 Nombre maximal d'actions Patrimoine et Commerce à émettre dans le cadre de l'Offre Mixte Principale

Sous réserve des ajustements décrits au paragraphe 2.4.1 « Ajustement des termes de l'Offre Mixte Principale », un nombre maximal de 1 654 467 actions nouvelles Patrimoine et Commerce pourra être émis dans le cadre de l'Offre Mixte Principale.

2.6.2 Provenance des actions Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale

Patrimoine et Commerce a réuni le 21 décembre 2012 une assemblée générale mixte de ses actionnaires (l'« **Assemblée Générale** ») afin notamment d'autoriser l'émission des actions nouvelles Patrimoine et Commerce à remettre en échange dans le cadre de l'Offre Mixte Principale. A cet effet, un avis de réunion, un rectificatif de l'avis de réunion et un avis de convocation ont été publiés respectivement le 16 novembre 2012, le 21 novembre 2012 et le 5 décembre 2012 au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

L'Assemblée Générale a ainsi délégué à la gérance, pour une durée de 26 mois, avec faculté de subdélégation, sa compétence pour procéder à une augmentation de capital par l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions rémunérant des actions apportées à une offre d'échange dans la limite de 200% du capital social de Patrimoine et Commerce au moment de l'émission.

Les actions Patrimoine et Commerce remises en échange des actions Foncière Sépric apportées à l'Offre Mixte Principale feront l'objet d'une décision d'émission par la gérance de Patrimoine et Commerce au vu de l'avis de résultat de l'Offre publié par l'AMF.

Le montant exact de l'augmentation de capital dépendra du nombre d'actions Foncière Sépric apportées à l'Offre Mixte Principale et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

2.6.3 Législation en vertu de laquelle les actions Patrimoine et Commerce seront créées

Les actions nouvelles Patrimoine et Commerce seront émises conformément au droit français.

2.6.4 Nature, catégorie, date de jouissance, forme, négociabilité et droits attachés aux actions Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale

(i) Nature, catégorie et date de jouissance des actions nouvelles Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale

Sous réserve des ajustements décrits au paragraphe 2.4.1 « Ajustement des termes de l'Offre Mixte Principale », les actions Patrimoine et Commerce qui seront remises en échange des actions Foncière Sépric apportées à l'Offre Mixte Principale donneront droit au Dividende Patrimoine et Commerce 2012 et seront dès leur émission, entièrement assimilées aux actions ordinaires Patrimoine et Commerce existantes

actuellement admises aux négociations sur Euronext Paris, compartiment C, sous le code ISIN FR0011027135, mnémorique « PAT ».

(ii) Forme des actions nouvelles Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale

Les actions nouvelles Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Dans l'un ou l'autre cas, elles seront obligatoirement inscrites en compte tenu, selon les cas, par :

- Société Générale Securities Services, agissant en qualité de mandataire de Patrimoine et Commerce pour les titres au nominatif pur ;
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au nominatif administré ; ou
- un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres au porteur.

Les actions nouvelles Patrimoine et Commerce seront inscrites en compte à compter de leur date d'émission.

Patrimoine et Commerce pourra procéder à l'identification des actionnaires par l'intermédiaire de la procédure dite des « titres au porteur identifiable ».

Le service des titres et le service financier des actions Patrimoine et Commerce sont assurés par Société Générale Securities Services, 32, rue du Champ-de-tir, BP 81236, 44312 Nantes Cedex 03.

(iii) Négociabilité des actions Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale – Cotation

Les actions nouvelles Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre Mixte Principale seront librement négociables sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

Les statuts de Patrimoine et Commerce ne prévoient pas de restriction à la libre négociation des actions.

Les actions font l'objet d'une inscription en compte et se transmettent par voie de virement de compte à compte.

Les actions Patrimoine et Commerce qui seront remises en échange des actions Foncière Sépric apportées à l'Offre Mixte Principale feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris et aux opérations d'Euroclear France de manière à être effective à la date de règlement-livraison de l'Offre.

(iv) Droits attachés aux actions nouvelles Patrimoine et Commerce émises dans le cadre de l'Offre

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de Patrimoine et Commerce, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les statuts de Patrimoine et Commerce, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

Chaque action donne également le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche des affaires de Patrimoine et Commerce et d'obtenir communication de documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts. Chaque membre de l'assemblée ordinaire ou extraordinaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- à toute action entièrement libérée pour laquelle il sera justifié d'une inscription nominative depuis 2 (deux) ans au moins au nom du même actionnaire,
- aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins, n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé ou conserve le droit acquis tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le nombre de droits de vote dont dispose chaque associé commanditaire en assemblée générale est égal au nombre de droits attachés aux actions qu'il possède.

Par ailleurs, pendant le délai de deux ans à compter du début des opérations de regroupement des actions auxquelles Patrimoine et Commerce a procédé, soit à compter du 5 avril 2011, les modalités d'accès au droit de vote double prévues par les statuts seront conservées, mais seuls les blocs de 17 actions anciennes à droit de vote double seront susceptibles de donner droit à une action nouvelle à droit de vote double.

Ainsi pendant toute la période de regroupement, soit jusqu'au 5 avril 2013 :

- toute action non regroupée à droit de vote simple donnera droit à une voix et toute action regroupée à 17 voix ;
- toute action non regroupée à droit de vote double donnera droit à deux voix et toute action regroupée à 34 voix.

2.7 Conséquences de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur

Dans l'hypothèse d'un taux de réponse de 100% à l'Offre Mixte Principale, et sur la base de 3 008 121 actions Foncière Sépric visées par l'Offre, il serait remis un nombre maximal de 1 654 467 actions nouvelles Patrimoine et Commerce (1 654 466,55 arrondi à l'unité supérieure). Le nombre d'actions Patrimoine et Commerce serait par conséquent porté de 8 259 894 (à la date de la présente note d'information) à 9 914 361.

A l'issue de l'Offre et dans l'hypothèse où ce dernier nombre maximal d'actions serait créé, un actionnaire détenant actuellement 1% du capital de Patrimoine et Commerce verrait sa part dans le capital ramenée à 0,83%.

Le tableau ci-après précise la répartition du capital et des droits de vote de Patrimoine et Commerce avant et après règlement-livraison de l'Offre, en prenant pour hypothèse d'un taux de réponse de 100% à l'Offre Mixte Principale, sur la base du nombre d'actions Patrimoine et Commerce au 31 janvier 2013 (sur une base non diluée) :

	Avant Offre Mixte Principale (au 31 janvier 2013*)				En supposant un taux de réponse de 100% à l'Offre Mixte Principale			
	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	1,18%	192.978	1,77%	97.528	0,98%	192.978	1,54%
Duval Investissements et Participations	2.084.844	25,24%	3.425.298	31,39%	2.084.844	21,03%	3.425.298	27,26%
Alizès Invest	727.395	8,81%	727.394	6,67%	727.395	7,34%	727.394	5,79%
Duval Participations 2	6.822	0,08%	13.497	0,12%	6.822	0,07%	13.497	0,11%
Sous-total groupe Duval	2.916.589	35,31%	4.359.167	39,95%	2.916.589	29,42%	4.359.167	34,69%
Banque Populaire Val de France	1.123.423	13,60%	2.222.927	20,37%	1.123.423	11,33%	2.222.927	17,69%
Suravenir	526.316	6,37%	526.316	4,82%	526.316	5,31%	526.316	4,19%
Pentagone Holding	677.289	8,20%	677.289	6,21%	677.289	6,83%	677.289	5,39%
Philippe Vergely	567.430	6,87%	567.430	5,20%	567.430	5,72%	567.430	4,52%
Marie-Noëlle Vergely	351.901	4,26%	351.901	3,22%	351.901	3,55%	351.901	2,80%
Olivia Vergely	7.449	0,09%	7.449	0,07%	7.449	0,08%	7.449	0,06%
Amaury Vergely	7.877	0,10%	7.877	0,07%	7.877	0,08%	7.877	0,06%
Sous-total Famille Vergely	1.611.946	19,52%	1.611.946	14,77%	1.611.946	16,26%	1.611.946	12,83%
B.M.R.	194.319	2,35%	194.319	1,78%	194.319	1,96%	194.319	1,55%
Bernard Robbe	635.582	7,69%	635.582	5,82%	635.582	6,41%	635.582	5,06%
Marianne Robbe	100.192	1,21%	100.192	0,92%	100.192	1,01%	100.192	0,80%
Maïté Daveze Philippe	46.897	0,57%	46.897	0,43%	46.897	0,47%	46.897	0,37%
Sous-total Famille Robbe	976.990	11,83%	976.990	8,95%	976.990	9,85%	976.990	7,77%
Autres actionnaires et public	1.104.630	13,37%	1.214.373	11,13%	2.759.097	27,83%	2.868.840	22,83%
<i>dont actionnaires de Foncière Sépric ayant apporté leurs actions</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>1.654.467</i>	<i>16,69%</i>	<i>1.654.467</i>	<i>13,17%</i>
Total	8.259.894	100,00%	10.911.719	100,00%	9.914.361	100,00%	12.566.186	100,00%

Sur la base des opérations de regroupement, le nombre de droits de vote est au 31 janvier 2013 de 10.911.719 voix (hors droits de vote double attachés aux 105 actions à droit de vote double non regroupées).

2.8 Calendrier indicatif de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront des avis annonçant la date d'ouverture et le calendrier de l'Offre. Le calendrier ci-dessous est indicatif :

30 janvier 2013	Dépôt du projet d'Offre auprès de l'AMF, mise à disposition du public et mise en ligne sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) du projet de note d'information Dépôt auprès de l'AMF du projet de note en réponse de Foncière Sépric, comprenant l'avis motivé du conseil d'administration et le rapport de l'expert indépendant
30 janvier 2013	Diffusion des communiqués relatifs au dépôt des projets de note d'information et de note en réponse
19 février 2013	Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur Visa de la note en réponse
20 février 2013	Mise à disposition des versions définitives de la note d'information et de la note en réponse conformément aux dispositions de l'article 231-27 du règlement général de l'AMF
20 février 2013	Dépôt par Patrimoine et Commerce auprès de l'AMF du document « Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » de Patrimoine et Commerce. Dépôt par Foncière Sépric auprès de l'AMF du document « Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » de Foncière Sépric.
21 février 2013	Mise à disposition des documents « Autres informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables » de Patrimoine et Commerce et de Foncière Sépric, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF
22 février 2013	Ouverture de l'Offre
14 mars 2013	Clôture de l'Offre
21 mars 2013 (22 mars au plus tard)	Publication des résultats de l'Offre par l'AMF
26 mars 2013	Règlement-livraison de l'Offre
28 mars 2013	Mise en paiement du dividende 2011/2012 par Foncière Sépric

2.9 Extension de la durée de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 231-32 du règlement général de l'AMF, les dates d'ouverture, de clôture et de publication des résultats de l'Offre seront publiées par l'AMF. Pendant la durée de l'Offre, l'AMF peut en reporter la date de clôture et est seule compétente à cet égard.

2.10 Financement de l'Offre

2.10.1 Coûts liés à l'Offre

Le montant global des frais exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre (en ce inclus les frais exposés par l'Initiateur dans le cadre des apports effectués par la Famille Vergely et par la Famille Robbe), en ce compris notamment les honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques, comptables ainsi que de tous experts et autres consultants et les frais de publicité et de communication ainsi que le montant des frais relatifs au financement de l'Offre, est estimé à 900 000 euros (hors taxes).

2.10.2 Mode de financement du montant en numéraire versé dans le cadre de l'Offre Mixte Principale et de l'OPA Subsidaire

Dans l'hypothèse où le nombre d'actions correspondant au Plafond serait apporté à l'OPA Subsidaire et la totalité du solde des actions Foncière Sépric visées par l'Offre serait apportée à l'Offre Mixte Principale, la composante en numéraire de l'Offre s'élèverait à un montant total d'environ 7,8 millions euros (hors frais visés au paragraphe 2.10.1 « Coûts liés à l'Offre »).

Ce montant serait financé par Patrimoine et Commerce au moyen de sa trésorerie disponible.

2.10.3 Frais de courtage et rémunération des intermédiaires

L'initiateur ne prendra en charge aucun des frais de courtage ou de rémunération des intermédiaires y compris les courtages et frais liés à la revente des actions Patrimoine et Commerce formant rompu.

2.11 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre est faite exclusivement en France.

La présente note d'information n'est pas destinée à être diffusée dans les pays autres que la France.

La présente note d'information et tout autre document relatif à l'Offre ne constituent pas une offre en vue de vendre ou d'acquérir des instruments financiers ou une sollicitation en vue d'une telle offre dans un quelconque pays où ce type d'offre ou de sollicitation serait illégal ou à l'adresse de quelqu'un vers qui une telle offre ne pourrait être valablement faite. Les porteurs d'actions Foncière Sépric situés ailleurs qu'en France ne peuvent participer à l'Offre que dans la mesure où une telle participation est autorisée par le droit local auquel ils sont soumis.

La distribution de la présente note d'information et de tout document relatif à l'Offre et la participation à l'Offre peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certaines juridictions.

L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises, directement ou indirectement, à de telles restrictions. Elle ne pourra en aucune façon faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays dans lequel l'Offre fait l'objet de restrictions.

Les personnes venant à entrer en possession de la présente note d'information doivent se tenir informées des restrictions légales applicables et les respecter. Le non-respect des restrictions légales est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans certaines juridictions. Patrimoine et Commerce décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions légales applicables.

2.12 Régime fiscal de l'Offre et des actions remises en échange

En l'état actuel de la législation française, le régime fiscal applicable à l'Offre est décrit ci-après.

L'attention des titulaires d'actions de la Société est toutefois attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal en vigueur donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un porteur d'actions Foncière Sépric. Il est recommandé aux porteurs d'actions Foncière Sépric de consulter leur conseil fiscal habituel afin d'étudier avec lui leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France devront se conformer en outre à la législation en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

Le régime fiscal applicable à l'Offre décrit ci-après tient compte des dispositions issues de la loi de finances pour 2013 du 29 décembre 2012.

2.12.1 Régime fiscal de l'Offre Mixte Principale

(i) Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

(a) *Régime de droit commun*

Conformément à l'article 150-0 B du Code général des impôts (le « CGI »), dès lors que le montant de la soulte reçue n'excède pas 10% de la valeur nominale des actions reçues, la plus-value ou moins-value d'échange des actions Foncière Sépric contre des actions Patrimoine et Commerce réalisée dans le cadre de l'Offre Mixte Principale relève d'un régime de sursis d'imposition et n'est pas prise en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange, l'échange de titres résultant d'une offre publique réalisée conformément à la réglementation en vigueur présentant un caractère intercalaire.

Il en résulte notamment que :

- l'opération d'échange n'a pas à être déclarée par le contribuable ; et
- la moins-value d'échange éventuellement réalisée ne peut être constatée au titre de l'année de l'échange et ne peut par la suite être imputée sur les plus-values réalisées au cours de l'année de l'échange ou des dix années suivantes.

Le sursis d'imposition expire lors, notamment, de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des actions Patrimoine et Commerce reçues en échange. Le gain net réalisé lors de l'évènement mettant fin au sursis sera calculé à partir du prix de revient fiscal des actions Foncière Sépric remises à l'échange (diminué du montant de la soulte reçue) et selon les modalités d'imposition applicables au jour dudit évènement.

Il est également précisé que la soulte reçue dans le cadre de l'opération d'échange bénéficie du sursis d'imposition et n'est donc pas imposée immédiatement, dès lors que le montant de la soulte reçue n'excède pas 10% de la valeur nominale des actions reçues. En cas de cession ultérieure des titres reçus en échange, le montant de la soulte reçue viendra en diminution du prix d'acquisition des actions Foncière Sépric remis à l'échange.

(b) *PEA*

L'attention des actionnaires de Foncière Sépric détenant leurs actions Foncière Sépric dans le cadre d'un PEA est attirée sur le fait que, en l'état actuel de la législation française, l'apport de leurs actions Foncière Sépric à l'Offre Mixte Principale constituera un retrait entraînant, selon la date d'ouverture du PEA, soit la clôture dudit PEA soit l'impossibilité d'effectuer de nouveaux versements sur le PEA.

Par exception à ce qui précède, l'apport d'actions Foncière Sépric acquises ou souscrites avant le 21 octobre 2011 n'emportera ni la clôture dudit PEA ni l'impossibilité d'effectuer de nouveaux versements sur le PEA si l'actionnaire effectue, dans un délai de deux mois à compter de la date de l'échange des actions Foncière Sépric contre des actions Patrimoine et Commerce, un versement en numéraire d'un montant égal à la valeur des actions Foncière Sépric apportées à l'Offre Mixte Principale.

Les actions Patrimoine et Commerce reçues dans le cadre de l'Offre Mixte Principale ne seront pas, en l'état actuel de la législation française, éligibles au PEA et devront être inscrites sur un compte ordinaire.

Cependant, l'échange et la plus-value éventuelle qui en résulte, seront considérés comme effectués dans le cadre de la gestion du PEA.

De plus, l'opération ne sera pas considérée comme un retrait qui entraînerait la clôture du PEA si le titulaire du PEA effectue sur ce compte, dans un délai de deux mois, un versement en numéraire d'un montant égal à la valeur des actions Foncière Sépric apportées appréciée à la date de l'échange. Le versement compensatoire ainsi effectué ne sera pas pris en compte pour l'appréciation du plafond légal de versements autorisés sur un PEA.

Par ailleurs, la soulte reçue à l'occasion de l'échange devra être portée au crédit du compte espèces du PEA.

(ii) Personnes morales résidentes fiscales de France assujetties à l'impôt sur les Sociétés

Conformément aux dispositions de l'article 38-7 du CGI, dès lors que le montant de la soulte reçue n'excède pas 10% de la valeur nominale des actions reçues, la plus-value ou moins-value résultant de l'échange des actions Foncière Sépric contre des actions Patrimoine et Commerce réalisée dans le cadre de l'Offre Mixte Principale est comprise :

- dans le résultat de l'exercice au cours duquel intervient l'échange à concurrence du montant de la soulte reçue, et
- pour le solde, dans le résultat de l'exercice au cours duquel les actions Patrimoine et Commerce reçues en échange sont cédées.

Ces dispositions revêtent un caractère impératif.

Le profit ou la perte résultant de la cession ultérieure des actions Patrimoine et Commerce reçues en échange sera déterminé par rapport à la valeur que les actions Foncière Sépric avaient du point de vue fiscal dans les comptes de la personne morale concernée. Pour l'application, le cas échéant, du régime des plus-values à long-terme, le délai de détention des actions Patrimoine et Commerce s'appréciera à compter de la date d'acquisition des actions Foncière Sépric remises à l'échange.

Aux termes des dispositions de l'article 54 septies du CGI, des obligations déclaratives spécifiques sont mises à la charge des personnes morales bénéficiant du sursis d'imposition de l'article 38-7 du CGI.

(iii) Non-résidents

Les plus-values sur les actions Foncière Sépric réalisées dans le cadre de l'Offre Mixte Principale par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège est situé hors de France sont considérées comme des revenus de source française et, en tant que telles, sont susceptibles d'être imposées en France et d'y bénéficier des mesures décrites ci-dessus permettant de conférer un caractère intercalaire à l'opération d'Offre Mixte Principale.

Les actionnaires non-résidents concernés devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier en France auprès de leur conseil fiscal habituel.

(iv) Autres titulaires d'actions

Les titulaires d'actions Foncière Sépric soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'Offre, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial ainsi que les non-résidents, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

2.12.2 Régime fiscal de l'OPA Subsidaire

(i) Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

(a) Régime de droit commun

Conformément aux dispositions des articles 150-0 A et suivants du CGI telles que modifiées par la loi de finances pour 2013, les plus-values (égales à la différence entre le prix offert dans le cadre de l'OPA Subsidaire et le prix de revient fiscal des actions concernées) de cession des actions Foncière Sépric réalisées par les personnes physiques) à compter du 1^{er} janvier 2013 sont, par principe, soumises à l'impôt sur le revenu au taux progressif (à cet égard, il est précisé que le barème de l'impôt sur le revenu comprend une nouvelle tranche marginale d'imposition qui frappe au taux de 45% la fraction du revenu supérieure à 150 000 € par part de quotient familial). Afin d'atténuer la progressivité de l'imposition, un mécanisme d'abattement est mis en place tenant compte de la durée de détention des titres par le cédant. L'abattement pratiqué sur le montant net de la plus-value est égal à 20% de son montant pour une détention comprise entre deux et quatre ans, 30% pour une détention comprise entre quatre et six ans, et 40% au-delà. La durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des actions.

Par exception, les « créateurs d'entreprise » - entendus comme les dirigeants ou salariés d'entreprise cédant des titres détenus depuis au moins cinq ans et ayant détenu au moins 10 % du capital de la société pendant au moins deux ans au cours des dix ans précédant la cession et détenant encore 2% de ces droits à la date de la cession - peuvent, sur option, continuer à bénéficier du taux forfaitaire d'imposition de 19%.

Les plus-values de cession des actions Foncière Sépric sont également soumises aux prélèvements sociaux énumérés ci-dessous à un taux global de 15,5% qui se décompose comme suit :

- CSG au taux de 8,2%, dont 5,1% sont déductibles du revenu imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- CRDS au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- prélèvement social de 5,4%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- contributions additionnelles au prélèvement social aux taux de 0,3% et de 1,1%, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu.

Conformément aux dispositions des articles 150-0 D, 11° du CGI, les moins-values éventuellement subies lors de la cession des actions Foncière Sépric dans le cadre de l'OPA Subsidaire peuvent être imputées sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année et, éventuellement, des dix années suivantes.

(b) PEA

Les personnes qui détiennent des actions de la Société dans un PEA pourront apporter ces actions à l'Offre.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA, laquelle s'entend de la date du premier versement, qui correspond à la date d'ouverture du plan) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan ; ce gain net reste soumis à la CSG, à la CRDS, au prélèvement social et aux contributions additionnelles, aux taux en vigueur à la date à laquelle ce gain a été acquis ou constaté.

Les moins-values subies dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre. Il est précisé que les pertes éventuellement constatées lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année (ou, sous certaines conditions, en cas de clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture) sont imputables sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des dix années suivantes.

(c) *Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus*

La loi de finances pour 2012 a introduit une contribution exceptionnelle temporaire à l'impôt sur le revenu à la charge des contribuables dont le revenu fiscal de référence excède certains seuils, ce revenu étant déterminé sans qu'il soit fait application des règles du quotient familial.

Cette contribution est calculée sur la base des taux suivants :

- 3% sur la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 250 000 euros et inférieure ou égale à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros et inférieure ou égale à 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune ;
- 4% sur la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Il est toutefois précisé que des modalités particulières de calcul sont prévues en cas de perception de revenus exceptionnels.

(ii) Personnes morales résidentes fiscales de France assujetties à l'impôt sur les sociétés

(a) *Régime de droit commun*

L'apport des actions Foncière Sépric à l'OPA Subsidaire donne lieu à la constatation d'une plus-value ou d'une moins-value dont le montant est égal à la différence entre le prix de l'OPA Subsidaire et le prix de revient fiscal des actions Foncière Sépric concernées.

Les plus-values ou moins-values ainsi réalisées sont, en principe, incluses dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3% majoré, le cas échéant, de : (i) la contribution sociale sur les bénéfices de 3,3% assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI) ; et (ii) de la contribution exceptionnelle de 5% assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés pour les entreprises dont le chiffre d'affaires hors taxes est supérieur à 250 millions d'euros (article 235 ter ZAA du CGI).

Cependant, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice considéré, pour au moins 75%, par des personnes physiques ou par des sociétés satisfaisant elles-mêmes à l'ensemble de ces conditions, le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé, dans la limite de 38 120 euros du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

(b) *Régime spécifique applicable aux plus-values à long terme*

Conformément aux dispositions de l'article 219-I a du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées qui répondent à la définition fiscale des titres de participation et qui ont été détenus depuis au moins deux ans relèvent du taux réduit d'imposition des plus-values à long terme, fixé à 19% (auquel s'ajoutent, le cas échéant, la contribution sociale de 3,3% et la contribution exceptionnelle de 5%).

Pour les besoins de ce régime spécifique d'imposition, constituent des titres de participation (i) les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable et, (ii) sous réserve d'être inscrites en comptabilité au compte de titres de participation ou à une subdivision spéciale d'un autre compte du bilan correspondant à leur qualification comptable, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice ainsi que les titres ouvrant droit au régime fiscal des sociétés mères et filiales visé aux articles 145 et 216 du CGI (ce qui suppose la détention d'une participation au moins égale à 5% du capital de la Société).

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles spécifiques et les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

(iii) Non-résidents

Les plus-values sur les actions Foncière Sépric réalisées dans le cadre de l'OPA Subsidiaire par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège est situé hors de France, sont généralement exonérées d'impôt en France, à condition, notamment, que ces plus-values ne soient pas rattachables à un établissement stable ou à une base fixe d'affaires en France.

Ceci étant, les actionnaires non-résidents détenant, directement ou indirectement, 10% ou plus du capital de Foncière Sépric sont susceptibles de devoir s'acquitter en France d'un prélèvement sur la plus-value, prévu par les dispositions de l'article 244 bis A du CGI, à un taux pouvant atteindre 33,1/3%, sous réserve (le cas échéant) de l'application des conventions fiscales internationales. Les actionnaires non-résidents concernés devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier en France auprès de leur conseil fiscal habituel.

Enfin, les plus-values sur cessions de titres réalisées par des personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués dans un Etat ou territoire non coopératif tel que défini à l'article 238-0 A du CGI subissent un prélèvement de 75%, sous réserve (le cas échéant) des conventions fiscales applicables.

(iv) Autres porteurs d'actions Foncière Sépric

Les actionnaires soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

2.12.3 Régime fiscal des actions Patrimoine et Commerce reçues en échange dans le cadre de l'Offre Mixte Principale

(i) Personnes physiques résidentes fiscales de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse à titre habituel

(a) *Dividendes*

(1) *Dividendes issus de bénéfices exonérés en application du régime SIIC*

Les dividendes distribués par Patrimoine et Commerce issus de bénéfices exonérés en application du régime SIIC ne seront pas éligibles à l'abattement de 40% prévu par l'article 158, 3-2° du CGI et seront donc pris en compte pour la détermination du revenu global de l'actionnaire imposable dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au titre de l'année de leur perception.

Ces dividendes seront soumis à l'impôt sur le revenu au taux progressif sans pouvoir bénéficier d'un quelconque abattement.

En outre, les dividendes distribués par Patrimoine et Commerce seront également soumis, dès le premier euro, aux contributions suivantes au taux global de 15,5% :

- CSG au taux de 8,2%, dont 5,1% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- CRDS au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- prélèvement social de 5,4%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- contributions additionnelles au prélèvement social aux taux de 0,3% et de 1,1%, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu.

(2) *Dividendes issus de bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés*

La loi de finances pour 2013 ayant supprimé l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire, les dividendes distribués par Patrimoine et Commerce issus de bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun seront obligatoirement soumis à l'impôt sur le revenu au taux progressif après application d'un abattement général de 40%. La loi de finances pour 2013 a également supprimé l'abattement fixe annuel de 1 525 € ou 3 050 € selon la situation familiale du contribuable.

En parallèle, la loi de finances pour 2013 institue un prélèvement à la source obligatoire non libératoire au taux de 21%. Ce prélèvement obligatoire est un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

Les dividendes distribués par Patrimoine et Commerce issus de bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun seront également soumis, sur leur montant brut (c'est-à-dire avant application de l'abattement précité), aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5%, décomposé comme suit :

- CSG au taux de 8,2%, dont 5,1% sont déductibles du revenu imposable à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;
- CRDS au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu
- prélèvement social de 5,4 %, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- contributions additionnelles au prélèvement social aux taux de 0,3% et de 1,1%, non déductibles de la base de l'impôt sur le revenu.

(b) *Plus-values*

Les plus-values nettes réalisées sur la cession d'actions Patrimoine et Commerce au cours d'une année donnée seront soumises, dès le premier euro et après abattement éventuel, à l'impôt sur le revenu au taux progressif, sauf application du régime des « créateurs d'entreprise » (pour plus de détails, cf. § 2.12.2 (a)).

Ces plus-values seront également soumises, dès le premier euro, aux prélèvements sociaux au taux global de 15,5%, décomposé comme suit :

- CSG au taux de 8,2%, dont 5,1% sont déductibles du revenu imposable soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu au titre de l'année de paiement de la CSG ;

- prélèvement social de 5,4%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ;
- contributions additionnelles de 0,3% et de 1,1% au prélèvement social, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu ; et
- CRDS au taux de 0,5%, non déductible de la base de l'impôt sur le revenu.

Si, lors d'une année donnée, la cession d'actions Patrimoine et Commerce génère une moins-value nette, celle-ci sera imputable exclusivement sur les plus-values de même nature réalisées au cours de cette même année ou des dix années suivantes.

(c) *Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus*

La loi de finances pour 2012 a introduit une contribution exceptionnelle temporaire à l'impôt sur le revenu à la charge des contribuables dont le revenu fiscal de référence excède certains seuils, ce revenu étant déterminé sans qu'il soit fait application des règles du quotient familial.

Cette contribution est calculée sur la base des taux suivants :

- 3% sur la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 250 000 euros et inférieure ou égale à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros et inférieure ou égale à 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune ;
- 4% sur la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Cette contribution s'applique notamment aux revenus de l'année 2012.

Il est toutefois précisé que des modalités particulières de calcul sont prévues en cas de perception de revenus exceptionnels.

(d) *PEA*

L'attention des actionnaires de Foncière Sépric est attirée sur le fait que les actions Patrimoine et Commerce ne pourront pas, en l'état actuel de la législation française, être détenues dans le cadre d'un PEA.

(e) *Impôt de solidarité sur la fortune*

Les actions Patrimoine et Commerce détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé seront comprises dans leur patrimoine imposable, le cas échéant, à l'impôt de solidarité sur la fortune.

(f) *Droits de succession et de donation*

Les actions Patrimoine et Commerce acquises par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumises aux droits de succession ou de donation.

(ii) Personnes morales résidentes fiscales de France assujetties à l'impôt sur les sociétés

(a) *Dividendes*

(1) *Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère en France*

Les dividendes distribués par Patrimoine et Commerce seront inclus dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3%, majoré : (i) de la contribution de 3,3% qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI) ; et (ii) de la contribution exceptionnelle de 5% assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés pour les entreprises dont le chiffre d'affaires hors taxes est supérieur à 250 millions d'euros (article 235 ter ZAA du CGI).

Cependant, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice considéré, pour au moins 75%, par des personnes physiques ou par des sociétés satisfaisant elles-mêmes à l'ensemble de ces conditions, le taux de l'impôt sur les sociétés est fixé, dans la limite de 38 120 euros du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%. Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-dessus.

(2) *Personnes morales ayant la qualité de société mère en France*

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales détenant au moins 5% du capital de Patrimoine et Commerce peuvent bénéficier, sous certaines conditions (notamment, une durée de détention de deux ans) et sur option, du régime des sociétés mères et filiales en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère et issus des résultats de Patrimoine et Commerce effectivement soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun du chef de cette dernière ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société. Cette quote-part est réputée égale à 5% du montant des dividendes, crédits d'impôt compris.

Les dividendes distribués par Patrimoine et Commerce et prélevés sur ses résultats exonérés en application du régime SIIC ne peuvent pas bénéficier du régime des sociétés mères et filiales et seront imposés du chef de l'associé dans les conditions de droit commun telles que décrites ci-dessus.

(b) *Plus-values*

Les plus-values nettes réalisées et les moins-values nettes subies à l'occasion de la cession d'actions Patrimoine et Commerce seront généralement soumises à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun de 33,1/3%, majoré : (i) de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois ; et (ii) de la contribution exceptionnelle de 5% (article 235 ter ZAA du CGI) assise sur le montant de l'impôt sur les sociétés pour les entreprises dont le chiffre d'affaires hors taxes est supérieur à 250 millions d'euros, ou, le cas échéant, au taux de 15% dans la limite de 38 120 euros par période de douze mois pour les actionnaires que remplissent les conditions exposées ci-dessus.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 219-I a du CGI, les plus-values de cession d'actions Patrimoine et Commerce qui ont le caractère de titres de participation et sont détenues depuis au moins deux ans, sont imposables au taux réduit de 19%, auquel s'ajoutent, le cas échéant, la contribution sociale de 3,3% et la contribution exceptionnelle de 5% (pour plus de détails, cf. 2.12.2 (ii) b).

Les conditions d'utilisation et de report des moins-values à long terme obéissent à des règles fiscales spécifiques et les contribuables concernés sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel pour déterminer les règles qui leur sont applicables.

(iii) Non-résidents

(a) *Dividendes*

En vertu du droit interne français, les dividendes distribués par une société dont le siège est situé en France à ses actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège social est situé hors de France font, en principe, l'objet d'une retenue à la source de 30%. Le taux de cette retenue à la source est porté à 75% pour les dividendes payés hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI.

Cependant, les actionnaires dont le domicile fiscal ou le siège est situé dans un État lié à la France par une convention fiscale internationale sont susceptibles, sous certaines conditions tenant notamment au respect de la procédure d'octroi des avantages conventionnels, de bénéficier d'une réduction partielle ou totale de la retenue à la source.

(b) *Plus-values*

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux d'actions Patrimoine et Commerce effectuées par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège est situé hors de France sont considérées comme des revenus de source française et, en tant que telles, sont susceptibles d'être imposées en France dans les conditions décrites au paragraphe 2.12.2 (iii) de la présente note d'information, sous réserve (le cas échéant) de l'application des conventions fiscales internationales.

Les actionnaires non-résidents concernés devront s'informer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier en France auprès de leur conseil fiscal habituel.

(c) *Impôt de solidarité sur la fortune*

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France ne sont pas imposables à l'impôt de solidarité sur la fortune en France au titre de leurs placements financiers, au sens de l'article 885 L du CGI.

(d) *Droits de succession et de donation*

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les titres de sociétés françaises acquises par les personnes physiques par voie de succession ou de donation seront soumis aux droits de succession ou de donation.

(iv) Autres situations

Les titulaires d'actions Patrimoine et Commerce soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus, notamment les contribuables dont les opérations portant sur les valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

3. ELEMENTS D'APPRECIATION DES TERMES DE L'OFFRE

Les éléments d'appréciation présentés prennent comme hypothèse que les actions Foncière Sépric seront apportées coupon 2011/2012 attaché (dividende de 0,40 euro mis en paiement le 28 mars 2013).

Dans le cas des actions nouvelles susceptibles d'être émises dans le cadre de l'exercice des Options de Souscription, celles-ci ne peuvent pas bénéficier du dividende de 0,40 euro mis en paiement le 28 mars 2013, induisant une réduction du montant en numéraire versé dans le cadre de l'Offre Publique Mixte de 0,40 euro et du prix de 12 euros versé dans le cadre de l'OPA Subsidaire de 0,40 euro. Néanmoins, les éléments d'appréciation présentés sont également valables pour ces actions.

3.1 Eléments d'appréciation de l'Offre Mixte Principale

3.1.1 Méthodologie

Les éléments d'appréciation de l'Offre Mixte Principale ont été établis sur la base d'une analyse multicritères reposant sur des méthodes d'évaluation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières.

A titre principal :

- approche par référence aux modalités de rémunération des apports réalisés par les Familles Robbe et Vergely (tels que ces termes sont définis au paragraphe 1.1.2. de la présente note d'information) ;
- approche par l'actif net réévalué hors droits au 30 juin 2012 de Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric.

A titre indicatif :

- approche par les cours de bourse historiques ;
- approche par les multiples de transactions comparables.

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : l'actif net comptable consolidé est supposé proche de l'actif net réévalué dans la mesure où Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric ont opté pour la comptabilisation de leurs 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. Cette approche n'a par conséquent pas été retenue ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des Discounted Cash Flow, dite DCF) : cette approche est 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 ;

- Rendement de l'action : s'agissant de foncières SIIC, Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric sont soumises 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 des deux foncières est par conséquent hautement dépendant de la politique de rotation des actifs. En outre, l'historique de distribution de Patrimoine et Commerce n'est pas représentatif de sa capacité distributive récurrente. Cette approche a ainsi été écartée ;
- Multiples boursiers de sociétés comparables : cette approche consiste à appliquer aux agrégats financiers retenus de Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric les multiples boursiers observés sur d'autres sociétés cotées du même secteur d'activité. L'approche permet donc de déterminer une valeur implicite de Patrimoine et Commerce et de Foncière Sépric mais ne permet donc pas de raisonner directement en parité. Les analyses du rapport des actifs net réévalués, étant déjà utilisées comme critères d'appréciation de la parité de l'Offre Mixte Principale, l'approche par les comparables boursiers a donc été écartée.
- Objectifs de cours des analystes financiers : cette approche a été écartée en l'absence de suivi par les analystes financiers des deux foncières.

3.1.2 *Approche par référence à la transaction récente sur le capital*

Comme indiqué au paragraphe 1.1.2. de la présente note d'information, les deux principaux actionnaires de Foncière Sépric, la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe d'autre part ont conclu, le 27 novembre 2012, deux traités d'apport représentant au total 61,73% du capital de Foncière Sépric, dont les termes et conditions ont été approuvés par l'assemblée générale de Patrimoine et Commerce le 21 décembre 2012. La rémunération des apports a consisté en (i) l'émission d'actions nouvelles Patrimoine et Commerce, sur la base d'un rapport d'échange de 11 actions Patrimoine et Commerce pour 20 actions Foncière Sépric et (ii) le versement d'une somme en numéraire, à titre de soulte d'apport, correspondant à un montant unitaire de 0,91 euro par action Foncière Sépric apportée. Les traités d'apport ne prévoient aucun mécanisme de complément de prix.

Cette transaction constitue une référence pertinente pour l'appréciation de l'Offre Mixte Principale, d'autant que la présente offre s'inscrit dans la continuité de la stratégie de prise de contrôle de Foncière Sépric par Patrimoine et Commerce. L'Offre Mixte Principale est en ligne avec les modalités de rémunération retenues pour la transaction de référence.

Aucune autre opération récente et significative n'a été réalisée sur le capital de Foncière Sépric.

3.1.3 *Approche par l'actif net réévalué hors droits au 30 juin 2012*

L'approche par l'ANR qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la société constitue une référence centrale pour la valorisation de sociétés foncières.

Les patrimoines immobiliers de Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric font l'objet d'une évaluation semestrielle confiée à des experts indépendants, en l'occurrence Cushman & Wakefield qui retiennent deux méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale de chaque actif :

- Méthode par capitalisation du revenu qui consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier ;
- Méthode de l'actualisation des flux de trésorerie qui consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

La juste valeur des actifs en patrimoine est établie pour les deux sociétés par application de la même méthodologie et est par conséquent cohérente entre les deux foncières.

Les actions Foncière Sépric sont apportées à l'Offre Mixte Principale coupon 2011/2012 attaché, c'est-à-dire avant paiement du dividende de 0,40 euro par action au titre de l'exercice clos le 30 juin 2012. Les actions Patrimoine et Commerce nouvellement émises seront jouissance courante et donneront par conséquent droit au dividende au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les données utilisées dans le cadre de l'analyse sont les données les plus récentes publiées par les sociétés, soit les actifs nets réévalués au 30 juin 2012.

L'ANR publié par Foncière Sépric tient compte de l'impact de 176 650 options de souscription d'actions pouvant être émises au prix de 6,08 euros par action dans le cadre d'un programme de stock-options. Il est rappelé que préalablement aux apports, Foncière Sépric a procédé à des opérations de restructuration interne afin de recentrer son portefeuille sur la France et d'intégrer les activités de développement et de gestion (property management) appartenant aux familles Robbe et Vergely. Les conditions financières de chacune de ces opérations de restructuration ont été validées par un expert indépendant et n'ont pas dégradé le montant de l'actif net réévalué consolidé de Foncière Sépric au 30 juin 2012.

Il n'existait pas au 30 juin 2012 d'instrument dilutif chez Patrimoine et Commerce. S'agissant de cette société, il convient toutefois de relever les éléments suivants :

- Existence de 100 parts détenues par DUVAL GESTION en qualité d'unique associé commandité de la société et conférant notamment un dividende précipitaire équivalent à 1,75% du dividende annuel mis en distribution. L'impact dilutif n'a pas été pris en compte dans l'ANR ;
- Approbation par le conseil de surveillance, réuni le 6 juin 2012, du principe de l'attribution gratuite d'une première enveloppe globale maximale de 100 000 actions à la gérance (attribution effective soumise à critères de performance). La gérance ne s'étant réunie qu'au cours du quatrième trimestre 2012 afin de décider l'attribution gratuite d'actions, cet impact dilutif n'est pas pris en compte dans l'ANR au 30 juin 2012 ;

- Possibilité pour les actionnaires d'opter pour le paiement en actions du dividende au titre de l'exercice 2011. L'impact dilutif lié à la création de 88 309 actions au prix de 14,25 euros n'est pas pris en compte dans l'ANR au 30 juin 2012 ;
- Option pour le régime SIIC limitée à une partie des filiales (18 actifs soit 75% de la valeur du portefeuille). Si l'intégralité du portefeuille avait opté pour le régime SIIC, l'impact positif sur l'ANR serait de 2% (impact non pris en compte dans l'ANR au 30 juin 2012).

	Valeur de Patrimoine et Commerce (€ par action)	Contrevaieur de Foncière Sépric selon l'Offre Mixte Principale* (€ par action)	Valeur de Foncière Sépric (€ par action)	Prime / (décote) extériorisée par l'Offre Mixte Principale (en %)
Actif Net Réévalué				
Au 30/06/2012 – hors droits	23,00	13,16	12,21	+7,8%
Au 31/12/2011 - hors droits	22,50	12,89	11,49	+12,1%

Source : rapports semestriels

*Contrevaieur estimée selon la formule suivante : 1 action Patrimoine et Commerce * 11 /20 + 0,91 euro de soulte – 0,40 euro de coupon attaché

L'Offre Mixte Principale fait ressortir des primes de respectivement 7,8% et 12,1% par rapport à l'actif net réévalué hors droits au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011.

3.1.4 Approche par les cours de bourse historiques

Les actions Patrimoine et Commerce et Foncière Sépric sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris et intégrées dans l'indice IEIF SIIC France.

Les volumes de titres Foncière SEPRIC échangés sont présentés ci-dessous:

	1 an	9 mois	6 mois	3 mois	2 mois	1 mois
Volume moyen quotidien ('000)	0,05	0,05	0,07	0,04	0,07	0,10
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Volumes cumulés ('000)	12	11	10	3	3	2
Rotation totale du flottant (%)	0,20%	0,18%	0,19%	0,12%	0,12%	0,10%
Rotation totale du capital (%)	0,16%	0,14%	0,13%	0,04%	0,04%	0,03%

Source : Datastream au 02/11/2012

Les volumes de titres Patrimoine et Commerce échangés sont présentés ci-dessous:

	1 an	9 mois	6 mois	3 mois	2 mois	1 mois
Volume moyen quotidien ('000)	0,84	0,95	0,12	0,09	0,13	0,19
Volume moyen quotidien en % du flottant	0,05%	0,05%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%
Volumes cumulés ('000)	216	184	15	6	6	5
Rotation totale du flottant (%)	12,52%	10,40%	0,83%	0,30%	0,27%	0,18%
Rotation totale du capital (%)	3,86%	3,27%	0,27%	0,11%	0,10%	0,08%

Source : Datastream au 02/11/2012

Bien qu'incontournable, la référence au cours de bourse a néanmoins une pertinence très limitée, compte tenu de la taille réduite du flottant et du niveau de liquidité des deux foncières (le total des titres échangés depuis un an, fait apparaître un taux de rotation de l'ensemble du capital d'environ 4% pour Patrimoine et Commerce ; ce niveau est significativement supérieur à celui de Foncière Sépric qui est inférieur à 1%).

Cours de bourse*	Valeur de Patrimoine et Commerce (€ par action)	Contrevaleur de Foncière Sépric selon l'Offre Mixte Principale ** (€ par action)	Valeur de Foncière Sépric (€ par action)	Prime / (décote) extériorisée par l'Offre Mixte Principale (en %)
Spot au 02/11/2012	13,43	7,90	8,66	(8,8%)
Moyenne 1 mois	13,15	7,74	8,58	(9,8%)
Moyenne 3 mois	13,11	7,72	8,38	(7,9%)
Moyenne 6 mois	13,85	8,13	7,95	+2,2%
Moyenne 9 mois	13,77	8,08	7,94	+1,8%
Moyenne 1 an	13,53	7,95	7,98	-0,3%

Source : Datastream au 02/11/2012

*Cours moyens pondérés par les volumes de transaction

**Contrevaleur estimée selon la formule suivante : 1 action Patrimoine et Commerce * 11 /20 + 0,91 euro de soulte – 0,40 euro de coupon attaché

L'Offre Mixte Principale fait ressortir des décotes de 9,8% et 7,9% et une prime de 2,2% par rapport à la moyenne des cours pondérés par les volumes de transactions sur respectivement un, trois et six mois précédant le 2 novembre 2012, soit le dernier jour avant la publication du communiqué annonçant le principe de l'opération de rapprochement.

3.1.5 Approche par les multiples de transactions comparables

La référence aux transactions comparables repose sur l'analyse des multiples extériorisés lors d'opérations de rachat. Cette approche permet de tenir compte de la réalité du marché même si la confidentialité de certains engagements spécifiques (garanties de passif par exemple) ne permet pas toujours de disposer d'une information précise et exhaustive. Au cas particulier du présent rapprochement, deux types d'opérations ont été étudiées : les offres publiques d'échange et les fusions. Le champ d'analyse s'est limité aux opérations intervenues en France depuis deux ans et ayant concerné des sociétés foncières bénéficiant ou ayant bénéficié du statut SIIC.

3 opérations ont été analysées dans ce cadre :

- L'offre publique d'échange visant les actions de la société Silic initiée par la société Icade. L'offre ouverte en avril 2012 s'inscrit dans le cadre de la poursuite de la tertiarisation d'Icade, le patrimoine de Silic étant principalement constitué de parcs d'affaires situés en Ile de France. La parité retenue s'établit à 5 actions Icade pour 4 actions Silic. Il est précisé que la méthode d'évaluation privilégiée est celle de l'actif net réévalué de liquidation et du cours de bourse, la méthode des comparables boursiers et du DCF n'étant présenté qu'à titre de recoupement. La prime sur dernier ANR EPRA triple net publié offerte par la parité retenue s'élève à 4,2% ;
- La fusion absorption de SIIC de Paris 8ème par SIIC de Paris. L'opération réalisée en avril 2012 s'inscrit dans une démarche de simplification de la structure du groupe et du mode de détention des actifs immobiliers et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe SIIC de Paris. La parité retenue s'établit à 13 actions SIIC de Paris 8ème pour 8 actions SIIC de Paris. Il est précisé que la méthode d'évaluation privilégiée est celle de l'actif net réévalué de liquidation, les critères du cours de bourse, des cash-flows récurrents et du dividende 2011, n'étant présentés qu'à titre indicatif. La prime sur dernier ANR de liquidation publié offerte par la parité retenue s'élève à 14,3% (ANR retraité du solde du dividende pour SIIC de Paris) ;
- La fusion absorption de la société Affiparis par la société Affine. L'offre réalisée en septembre 2012 s'inscrit dans le cadre de la simplification de l'organigramme d'Affine permettant d'optimiser les coûts de fonctionnement du groupe et d'offrir aux minoritaires d'Affiparis plus de liquidité. La parité retenue s'établit à 23 actions Affine pour 50 actions Affiparis. Il est précisé que les méthodes d'évaluation privilégiées sont celles de l'actif net réévalué de liquidation, des comparables boursiers, transactions comparables et résultat EPRA. Les références au cours de bourse et au dividende ne sont pas retenues en raison de l'absence de liquidité du titre Affiparis et de son faible rendement. La prime sur dernier ANR EPRA triple net publié offerte par la parité retenue s'élève à 9,5%.

Sur la base de la transaction Icade – Silic, la valeur de Foncière Sépric ressort à 12,73 euros par action. L'Offre Mixte Principale extériorise alors une prime de 3,4%.

L'application des primes moyennes observées sur les multiples de transaction de l'échantillon élargi aux agrégats de Foncière Sépric fait ressortir une valeur de 13,35 euros par action. Sur la base de ce critère, l'Offre Mixte Principale extériorise une décote de 1,4% pour les actionnaires de Foncière Sépric.

3.1.6 Synthèse des éléments d'appréciation de l'offre publique mixte à titre principal

Méthode de référence	Valeur de Patrimoine et Commerce (€/action)	Contrevaleur de l'Offre Mixte Principale * (€/action)	Valeur de Foncière Sépric à méthode comparable (€ par action)	Prime / (décote) extériorisée par l'Offre Mixte Principale (en %)
Transactions de référence sur le capital				
Apports Vergely - Robbe	-	-	-	0,0%
Actif net réévalué				
Au 30/06/2012 – hors droits	23,00	13,16	12,21	+7,8%
Au 31/12/2011 – hors droits	22,50	12,89	11,49	+12,1%
Cours de bourse**				
Dernier cours au 02/11/2012	13,43	7,90	8,66	(8,8%)
Moyenne 1 mois	13,15	7,74	8,58	(9,8%)
Moyenne 3 mois	13,11	7,72	8,38	(7,9%)
Moyenne 6 mois	13,85	8,13	7,95	+2,2%
Moyenne 9 mois	13,77	8,08	7,94	+1,8%
Moyenne 1 an	13,53	7,95	7,98	-0,3%
Multiples transactionnels				
Valorisation issue des multiples d'ANR - Échantillon large	23,00	13,16	13,35	(1,4%)
Valorisation issue des multiples d'ANR - Icade / Silic	23,00	13,16	12,73	+3,4%

Source : Datastream, rapports semestriels

*Contrevaleur estimée selon la formule suivante : 1 action Patrimoine et Commerce * 11 /20 + 0,91 euro de soulte – 0,40 euro de coupon attaché

**Cours moyens pondérés par les volumes de transaction au 02/11/2012

3.2 Eléments d'appréciation de l'OPA Subsidiaire

3.2.1 Méthodologie

Les éléments d'appréciation de l'OPA Subsidiaire ont été établis sur la base d'une analyse multicritères reposant sur des méthodes d'évaluation usuelles et appropriées au secteur des sociétés foncières.

A titre principal :

- approche par référence aux modalités de rémunération des apports réalisés par les familles Robbe et Vergely (tels que ces termes sont définis au paragraphe 1.1.2. de la présente note d'information) ;
- approche par l'actif net réévalué hors droits au 30 juin 2012 de Foncière Sépric ;
- approche par les cours de bourse historiques (référence incontournable pour les actionnaires minoritaires car elle constitue la seule alternative en numéraire à l'OPA subsidiaire).

A titre indicatif :

- approche par les multiples de transactions comparables ;
- approche par les multiples boursiers de sociétés comparables.

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable : 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. Cette approche n'a par conséquent pas été retenue ;
- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des Discounted Cash Flow, dite DCF) : cette approche est 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 ;
- Rendement de l'action : 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 de Foncière Sépric est par conséquent hautement dépendant de la politique de rotation des actifs et de la stratégie de développement ;
- Objectifs de cours des analystes financiers : cette approche a été écartée en l'absence de suivi par les analystes financiers.

3.2.2 Approche par référence à la transaction récente sur le capital

La contrevaieur de Foncière Sépric selon les modalités de rémunération des apports est estimée par la formule suivante : 1 action Patrimoine et Commerce * 11 / 20 + 0,91 euro de soulte – 0,40 euro de coupon attaché.

Sur la base de l'ANR hors droits au 30 juin 2012 de Patrimoine et Commerce, la contrevaieur de Foncière Sépric s'élève à 13,16 euros. L'OPA Subsidaire extériorise ainsi une décote de 8,8%.

Sur la base du cours de bourse moyen 1 mois de Patrimoine et Commerce au 02 novembre 2012, la contrevaieur de Foncière Sépric s'élève à 7,74 euros. L'OPA Subsidaire extériorise ainsi une prime de 55,0%.

3.2.3 Approche par l'actif net réévalué hors droits au 30 juin 2012

L'offre subsidiaire à 12 euros par action extériorise une décote de 1,7% par rapport à l'ANR hors droits au 30/06/2012 et une prime de 4,4% par rapport à l'ANR hors droits au 31/12/2011.

Actif net réévalué	Valeur de Foncière Sépric (€ par action)	Prime / (décote) extériorisée par l'OPA Subsidaire (en %)
Au 30/06/2012 – hors droits	12,21	-1,7%
Au 31/12/2011 – hors droits	11,49	+4,4%

Source : rapports semestriels

3.2.4 Approche par les cours de bourse historiques

Le tableau ci-dessous présente les différentes moyennes de cours calculées au 2 novembre 2012, dernière journée de cotation complète du titre Foncière Sépric précédant le communiqué presse présentant le projet de rapprochement. L'OPA Subsidaire fait ressortir des primes de 39,9%, 43,1% et 50,9% par rapport à la moyenne des cours pondérés par les volumes de transactions sur respectivement un, trois et six mois.

Cours de bourse*	Valeur de Foncière Sépric (€ par action)	Prime / (décote) extériorisée par l'OPA Subsidaire (en %)
Spot au 02/11/2012	8,66	+ 38,6%
Moyenne 1 mois	8,58	+39,9%
Moyenne 3 mois	8,38	+43,1%
Moyenne 6 mois	7,95	+50,9%
Moyenne 9 mois	7,94	+51,1%
Moyenne 1 an	7,98	+50,4%

Source : Datastream

*Cours moyens pondérés par les volumes de transaction au 02/11/2012

3.2.5 *Approche par les multiples de transactions comparables*

Deux offres publiques intervenues en France depuis deux ans ont été analysées dans le cadre de cette approche, étant précisé que les opérations d'apport d'actifs sont exclues de l'échantillon :

- L'offre publique d'achat en surenchère de PHRV sur Foncière Paris France réalisée en décembre 2011. Le prix offert de 110 euros par action correspond à une décote de 17,2% par rapport à l'ANR triple net ERPA au 30/06/2011 ;
- L'offre publique d'achat de Monroe sur Eurosic réalisée en juillet 2011. Le prix offert de 34,30 euros par action est en ligne avec l'ANR triple net EPRA au 31/12/2010 coupon détaché.

En moyenne, les transactions du secteur ont été réalisées sur la base d'une décote de 8,6 % par rapport à l'ANR. L'application de ce multiple à l'agrégat Foncière Sépric induit une valorisation de 11,16 euros. En conséquence, l'OPA Subsidaire extériorise une prime de 7,5 %.

3.2.6 *Approche par les multiples boursiers de sociétés comparables*

L'approche par comparaison boursière consiste à appliquer aux agrégats financiers de Foncière Sépric retenus les multiples boursiers observés sur d'autres sociétés cotées du même secteur d'activité.

Les critères retenus pour la détermination du premier échantillon de sociétés comparables sont les suivants : i) nature et localisation du portefeuille ii) ratio d'endettement iii) niveau de flottant et liquidité du titre. A l'issue de l'analyse, les sociétés suivantes ont été retenues (échantillon retail parks) :

- Altarea Cogedim : société française disposant d'un patrimoine de 2,5 Mds€ au 30 juin 2012 (centres commerciaux et retail parks). La capitalisation boursière d'Altarea Cogedim s'élevait à 1,3 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 09/01/2013 pondéré par les volumes.
- Ascencio : sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) spécialisée dans l'investissement en surfaces commerciales situées principalement en périphérie des villes et disposant d'un patrimoine de commerces de 0,4 Md€ au 30 septembre 2012 dont environ 80% en Belgique et le solde en France. La capitalisation boursière d'Ascencio s'élevait à 0,2 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 09/01/2013 pondéré par les volumes.
- Frey : société foncière française spécialisée sur l'immobilier commercial et les retail park disposant d'un patrimoine de 0,2 Md€ au 30 juin 2012. La capitalisation boursière de Frey s'élevait à 0,1 Md€ sur la base du cours moyen un mois au 09/01/2013 pondéré par les volumes.

Bien que présentes sur le segment des retail parks, ces sociétés présentent des caractéristiques qui ne les rendent pas directement comparables à Foncière Sépric :

- Altarea Cogedim : acteur conjuguant l'activité de foncière commerce et de promoteur, avec une présence sur les marchés du logement et du bureau ;
- Ascencio : foncière présente essentiellement en Belgique et ayant une liquidité boursière limitée
- Frey : société présentant une liquidité boursière faible et ayant un important programme de développement (supérieur à la valeur des actifs en exploitation) ;

Un échantillon élargi a donc été constitué en reprenant les trois foncières précitées et en y ajoutant les grandes foncières de commerces françaises et néerlandaises : Unibail-Rodamco, Klépierre, Corio, Wereldhave, Vastned Retail et Eurocommercial Properties (échantillon élargi).

Le multiple analysé dans le cadre de cette approche est celui de la prime / décote du cours de bourse sur l'actif net réévalué triple net. Les multiples obtenus sont présentés ci-après :

	Capitalisation boursière * (M€) au 09/01/2013	Prime / décote sur dernier ANR publié
Altarea	1 265	(11,6%)
Ascencio	214	+14,0%
Frey	107	+6,1%
Moyenne échantillon retail parks		+2,8%
Unibail	16 803	+39,4%
Klépierre	5 971	+1,1%
Corio	3 376	(19,3%)
Mercialys	1 560	(2,8%)
Altarea	1 265	(11,6%)
Euroco	1 251	(3,2%)
Wereldhave	1 069	(25,6%)
Vastned	629	(34,8%)
Ascencio	214	+14,0%
Frey	107	+6,1%
Moyenne échantillon élargi		(3,7%)

Source : Datastream au 9 janvier 2013, rapports semestriels

*Sur la base des cours moyens 1 mois pondérés par les volumes de transaction

L'application du multiple de référence de l'échantillon retail parks à l'agrégat de Foncière Sépric fait ressortir une valeur de 12,56 euros par action. Sur la base de ce critère, l'OPA Subsidaire extériorise une décote de 4,4% pour les actionnaires de Foncière Sépric.

L'application du multiple de référence de l'échantillon élargi à l'agrégat de Foncière Sépric fait ressortir une valeur de 11,76 euros par action. Sur la base de ce critère, l'OPA Subsidaire extériorise une prime de 2,0% pour les actionnaires de Foncière Sépric.

3.2.7 Synthèse des éléments d'appréciation de l'offre publique d'achat à titre subsidiaire

Synthèse des éléments d'appréciation du prix de l'Offre publique d'achat à titre subsidiaire	Valorisation induite de Foncière Sépric (€)	Prime / (décote) extériorisée par l'OPA Subsidaire
Prix de l'Offre	12,00	
Transaction récente sur le capital - Apport Vergely-Robbe		
Sur la base de l'ANR hors droits au 30/06/2012	13,16	(8,8%)
Sur la base du cours de bourse moyen 1 mois*	7,74	+ 55,0%
Actif Net Réévalué		
Au 30/06/2012 – hors droits	12,21	(1,7%)
Au 31/12/2011 – hors droits	11,49	+ 4,4%
Cours de bourse*		
Dernier cours au 02/11/2012	8,66	+ 38,6%
Moyenne 1 mois	8,58	+ 39,9%
Moyenne 3 mois	8,38	+ 43,1%
Moyenne 6 mois	7,95	+ 50,9%
Moyenne 9 mois	7,94	+51,1%
Moyenne 1 an	7,98	+50,4%
Multiples transactionnels		
Valorisation issue des multiples d'ANR	11,16	+ 7,5%
Multiples boursiers		
Valorisation issue des multiples d'ANR – échantillon retail parks	12,56	(4,4%)
Valorisation issue des multiples d'ANR – échantillon élargi	11,76	+2,0%

Source : Datastream, rapports semestriels

*Cours moyens pondérés par les volumes de transaction au 02/11/2012

4. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

4.1 Pour l'Initiateur

« A notre connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

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

4.2 Pour la présentation de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation des termes de l'offre publique mixte principale et du prix de l'offre publique d'achat subsidiaire sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée ».

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank