

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*1<sup>er</sup> janvier – 30 juin 2018*

# Sommaire

<b>I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE</b> .....	<b>3</b>
1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES .....	3
2. PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU SEMESTRE .....	3
3. ACTIVITE IMMOBILIERE DU 1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2018 .....	5
3.1. <i>Activité patrimoniale</i> .....	5
3.2. <i>Activité locative</i> .....	5
4. PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES .....	6
4.1. <i>Bilan simplifié</i> .....	6
4.2. <i>Compte de résultat simplifié</i> .....	6
4.3. <i>Commentaires sur les résultats consolidés</i> .....	7
5. ACTIF NET REEVALUE .....	9
6. EXPERTISE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER .....	11
7. ENDETTEMENT FINANCIER .....	12
7.1. <i>Profil de la dette et évolution de l'endettement net</i> .....	12
7.2. <i>Couverture du risque de taux</i> .....	13
7.3. <i>Ratios financiers d'endettement</i> .....	14
8. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES .....	15
9. COTATION ET REPARTITION DU CAPITAL .....	15
9.1. <i>Cotation</i> .....	15
9.2. <i>Capital</i> .....	16
10. RISQUES ET PERSPECTIVES .....	16
10.1. <i>Description des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois</i> .....	16
10.2. <i>Evènements postérieurs au 30 juin 2018</i> .....	16
10.3. <i>Perspectives</i> .....	17
<b>II. INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2018</b> .....	<b>18</b>
1. ETATS FINANCIERS .....	18
1.1. <i>Bilan Actif</i> .....	18
1.2. <i>Bilan Passif</i> .....	18
1.3. <i>Etat du résultat global</i> .....	19
1.4. <i>Tableau des flux de trésorerie</i> .....	20
1.5. <i>Tableau de variation des capitaux propres</i> .....	21
2. NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE RESUMEE .....	22
2.1. <i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i> .....	22
2.2. <i>Evènements significatifs au 30 juin 2018</i> .....	24
2.3. <i>Périmètre de consolidation</i> .....	24
3. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	25
3.1. <i>Note 1 : Immeubles de placement</i> .....	25
3.2. <i>Note 2 : Actifs financiers</i> .....	26
3.3. <i>Note 3 : Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> .....	26
3.4. <i>Note 4 : Capital et primes liées au capital</i> .....	26
3.5. <i>Note 5 : Emprunts et dettes financières</i> .....	27
3.6. <i>Note 6 : Autres passifs long terme</i> .....	28
3.7. <i>Note 7 : Transaction avec des parties liées</i> .....	28
3.8. <i>Note 8 : Evènements postérieurs à la clôture</i> .....	30
<b>III. ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT</b> .....	<b>31</b>
<b>IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE</b> .....	<b>32</b>
1. CONCLUSION SUR LES COMPTES .....	32
2. VERIFICATION SPECIFIQUE .....	33

# I. Rapport semestriel d'activité

## 1. Etats financiers consolidés

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés semestriels résumés de l'exercice 2018 en cours ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## 2. Principaux évènements survenus au cours du semestre

### a. Acquisitions et livraisons

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement au travers d'acquisitions :

- D'une cellule commerciale au sein d'un retail park situé à Bourg-en-Bresse (01), le 6 février 2018
- D'un bâtiment commercial, le 15 juin 2018, entièrement loué à l'enseigne Conforama. Ce local est implanté au sein d'un retail park situé à Lannion (22).

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 4,0 millions d'euros.

### b. Cessions du 1<sup>er</sup> semestre

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques avec la vente de boutiques en pied d'immeubles à Gif-sur-Yvette (91), Montfermeil (93) et Paris Place des Fêtes (75), ainsi qu'une cellule commerciale à Jouy-aux-Arches (57) pour un montant total de 12,4 M€ en ligne avec les valeurs d'expertise.

### c. Composition de la gouvernance

L'Assemblée Générale réunie le 27 juin 2018 a procédé au renouvellement de deux des quatorze membres du Conseil de Surveillance, dont les mandats arrivaient à échéance.

La durée du mandat de ces deux membres renouvelés a, à titre exceptionnel, été fixée à trois années, afin de permettre le renouvellement par roulement du Conseil de Surveillance par tiers, initié au cours de l'exercice précédent.

Au 30 juin 2018, la composition du Conseil de Surveillance était en conséquence la suivante :

- Christian Louis-Victor (Président),
- Lydia Le Clair
- Jean-Hubert Moitry,
- Eric Ranjard,
- Jean-Michel Boukhers,
- La société Suravenir, représentée par Bernard Le Bras,
- La société Eurepa Dev SA, représentée par Marie-Noëlle Vergely,
- La société BMR Holding, représentée par Marianne Robbe,
- Margaux Graff,
- Marie Tournier,

- La société Prédica, représentée par Chantal du Rivau,
- Emmanuel Chabas,
- Pierre-André Périssol,
- Aurélie Tristant.

#### **d. Distribution du dividende 2017**

Lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018, le dividende par action proposé à 1,15 euro, en augmentation de 6,5%, pour un montant global de 15,6 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions de tout ou partie du dividende qui a également été offerte aux actionnaires, a largement été plébiscitée par ceux-ci puisqu'ils ont opté à hauteur de 70% pour une distribution en actions, démontrant ainsi le renouvellement de la confiance accordée à la stratégie déployée par Patrimoine & Commerce.

Par décision du 27 juillet 2018, la gérance a constaté l'émission de 621 047 actions nouvelles à une valeur de 17,30 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende et décotée de 10%).

#### **e. Intégration du secteur exonéré SIIC**

Le périmètre SIIC représente 99% de la valeur du portefeuille, seul un actif non SIIC n'est pas intégré au périmètre SIIC.

### **3. Activité immobilière du 1<sup>er</sup> semestre 2018**

#### **3.1. Activité patrimoniale**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018, Patrimoine & Commerce a acquis une cellule commerciale de 930 m<sup>2</sup> en copropriété avec un local acheté par la foncière en 2017. L'opération permet à la foncière de rationaliser les coûts de gestion de ces deux actifs et renforce sa présence au sein de l'agglomération de Bourg-en-Bresse (01)

Patrimoine & Commerce a également acquis le 15 juin 2018 un bâtiment commercial en pleine propriété à Lannion (22), d'une surface de plancher de 5 130 m<sup>2</sup> et d'une surface de vente de 3 000 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment est loué à 100 % à l'enseigne d'ameublement Conforama à travers un bail 3/6/9. L'ensemble comprend également en sus 160 places de stationnement. Cet actif est situé en entrée de zone au sein de la ZAC de l'Avenue de la Résistance.

Parallèlement, Patrimoine & Commerce continue d'arbitrer ses actifs non stratégiques avec les cessions de Gif-sur-Yvette (91), Jouy-aux-Arches (57), Montfermeil (93) et Paris Place des Fêtes (75).

#### **3.2. Activité locative**

Sur l'exercice, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux, illustrés par un turnover très faible inférieur à 3%.

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation locative des actifs commerciaux, hors vacance stratégique, s'élève à 95% sur la base des loyers.

## 4. Présentation et commentaires des comptes consolidés semestriels résumés

### 4.1. Bilan simplifié

#### BILAN CONSOLIDE SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés) <sup>(1)</sup>	712 282	701 074
Impôts différés actifs et passifs	(174)	(1 207)
Endettement net retraité <sup>(2)</sup>	(327 353)	(340 060)
Autres (net) <sup>(3)</sup>	(24 204)	6 536
Minoritaires	(22 745)	(22 907)
<b>Capitaux Propres Part du Groupe <sup>(4)</sup></b>	<b>337 806</b>	<b>343 436</b>
Capitaux Propres	360 551	366 343

Notes : <sup>(1)</sup> Immeubles de placement évalués à leur juste valeur

<sup>(2)</sup> Endettement net retraité des dépôts de garantie dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction (cf. endettement net)

<sup>(3)</sup> Ce poste comprend le dividende 2017 de 15,6 millions d'euros voté en Assemblée Générale le 27 juin 2018

<sup>(4)</sup> Les Capitaux Propres Part du Groupe ou Actif Net Réévalué (ANR) correspondent à l'EPRA NNAV (Triple Net Asset Value)

Les capitaux propres intègrent le dividende 2017 de 15,6 millions d'euros.

L'ANR ainsi présenté ne reflète pas l'option du paiement du dividende en actions proposée aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018. Pour plus de détail sur l'ANR et son évolution post-paiement du dividende en actions, veuillez-vous référer au paragraphe I. 5.

### 4.2. Compte de résultat simplifié

Le compte de résultat de Patrimoine & Commerce couvre une période de 6 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018.

#### COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/18	6 mois 30/06/17
Revenus locatifs	21 586	20 766
Charges nettes sur immeubles	(2 046)	(1 800)
<b>Loyers nets</b>	<b>19 540</b>	<b>18 966</b>
Charges d'exploitation	(2 730)	(2 617)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>16 810</b>	<b>16 349</b>
Autres produits et charges opérationnels	(85)	(91)
Variation de juste valeur des immeubles	(1 475)	96
Résultat des sociétés mises en équivalence	(921)	(1 245)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>14 329</b>	<b>15 109</b>
Résultat financier <sup>(1)</sup>	(4 422)	(3 003)
Impôts sur les résultats	634	213
<b>Résultat Net</b>	<b>10 541</b>	<b>12 319</b>
dont Part du Groupe	10 295	12 399

Note : <sup>(1)</sup> Le résultat financier se compose du coût de l'endettement financier net et des autres produits et charges financiers qui comprennent la variation de juste valeur des instruments financiers

### 4.3. Commentaires sur les résultats consolidés

#### a. Revenus locatifs et loyers nets

Les revenus locatifs comprennent les loyers facturés rattachés à la période, auxquels s'ajoutent les garanties locatives négociées avec les tiers (promoteur ou vendeur), l'étalement des droits d'entrée et des franchises de loyer sur la durée ferme des baux.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites, non refacturées aux locataires.

<b>LOYERS NETS</b>	6 mois	6 mois	Var. vs
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17	30/06/17
Loyers bruts <sup>(1)</sup>	21 443	20 592	851
Droits d'entrée, Honoraires de syndic et autres	143	173	(30)
<b>Revenus locatifs</b>	<b>21 586</b>	<b>20 765</b>	<b>821</b>
Charges locatives non refacturables	(1 061)	(909)	(152)
Autres charges sur immeubles	(985)	(891)	(94)
<b>Loyers Nets</b>	<b>19 540</b>	<b>18 965</b>	<b>575</b>

Note : <sup>(1)</sup> y compris garanties locatives

Les loyers bruts sont en progression de 4,1% (ou 0,9 million d'euro) entre le premier semestre 2017 et le premier semestre 2018. L'évolution se détaille ainsi :

<b>EVOLUTION DES LOYERS BRUTS</b>	Loyers	
<i>En milliers d'euros</i>	bruts	Variation
<b>30/06/2017 - 6 mois</b>	<b>20 592</b>	
Impact des projets livrés et des acquisitions d'actifs	1 788	8,7%
Impact des cessions d'actifs	(476)	-2,3%
Impact des restructurations	(461)	-2,2%
Impact à périmètre constant d'actifs	0	0,0%
<b>30/06/2018 - 6 mois</b>	<b>21 443</b>	<b>4,1%</b>

La progression des loyers bruts s'explique essentiellement par l'effet année pleine des acquisitions 2017 compensée par des cessions et des restructurations d'actifs.

Au cours du 1er semestre 2018, Patrimoine & Commerce a enrichi son patrimoine à Bourg-en-Bresse (01) avec l'acquisition d'une cellule de 930 m<sup>2</sup> en copropriété avec un actif acheté en 2017. Patrimoine & Commerce a également acquis un bâtiment commercial à Lannion (22) d'une surface de 5 130 m<sup>2</sup> et occupé par Conforama.

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 4,0M€ et génèrera un loyer annuel de 0,32M€.

Par ailleurs, Patrimoine & Commerce a cédé des boutiques en pied d'immeubles à Gif-sur-Yvette (91), Montfermeil (93) et Paris Place des Fêtes (75), ainsi qu'une cellule commerciale à Jouy-aux-Arches (57) pour un montant total de 12,4M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

Le taux de refacturation correspond au rapport entre les charges sur immeubles refacturées aux locataires et le montant des charges sur immeubles supportées par la société. Ainsi, au 30 juin 2018, le taux de refacturation moyen des retail parks et galeries commerciales, retraité des facturations

internes d'honoraires de gestion locative, s'établit à 86% (contre 85% au 30 juin 2017). Le montant des charges non refacturables s'élèvent ainsi à 1,1 million d'euros.

Au cours du semestre écoulé, les pertes sur créances irrécouvrables et les dotations aux provisions sur créances clients se sont élevées à un total de 0,7 million d'euros (nettes de reprises), soit un taux de défaillance à 2,5%, attestant de la qualité de la majorité de nos locataires.

## b. Charges de structure

Au 30 juin 2018, les charges de structure restent contenues à 2,8 millions d'euros au cours du premier semestre 2018. Ainsi, le taux de charges de structure (retraité des honoraires intragroupe) par rapport aux loyers bruts s'établit à 12,8%.

Elles sont détaillées ci-dessous :

<b>CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES</b>			
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/18	6 mois 30/06/17	Var. vs 30/06/17
Honoraires comptables et juridiques	(380)	(373)	(7)
Honoraires divers et services bancaires	(1 336)	(1 135)	(201)
Charges de personnel	(482)	(445)	(37)
Autres charges, impôts et taxes	(651)	(608)	(43)
<b>Total avant refacturation interne</b>	<b>(2 849)</b>	<b>(2 561)</b>	<b>(288)</b>
Refacturation d'honoraires <sup>(1)</sup>	199	230	(31)
<b>Total charges de structure retraitées</b>	<b>(2 650)</b>	<b>(2 331)</b>	<b>(319)</b>

Note : <sup>(1)</sup> Au 30 juin 2018, comprend les honoraires de gestion locative refacturés aux locataires par Groupe Sépric.

Les autres postes constituant le total des produits d'exploitation de 120 milliers d'euros sont les dotations aux amortissements et les autres produits et charges d'exploitation.

## c. Résultat opérationnel courant et résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant augmente de 3% pour s'établir à 16,8 millions d'euros au 30 juin 2018.

Le résultat opérationnel s'élevant à 14,3 millions d'euros - en baisse de 5% - est principalement constitué :

- de la variation de juste valeur des immeubles de placement ayant un impact négatif de 1,5 million d'euros ; et
- de la quote-part des sociétés mises en équivalence ayant un impact négatif de 0,9 million d'euros.

## d. Résultat financier

Le résultat financier (charge de 4,4 millions d'euros) est composé du coût de l'endettement financier net (charge de 4,6 millions d'euros) et des autres produits et charges financiers (produit de 0,2 million d'euros) qui comprennent essentiellement l'impact positif de la variation de juste valeur des instruments financiers.

Le coût de l'endettement financier brut est principalement composé des intérêts payés dans le cadre des opérations de financement des actifs immobiliers détenus par le Groupe (emprunts bancaires, emprunts obligataires, crédits-bails immobiliers et instruments de couverture). Celui-ci est en légère hausse passant de 4,5 millions d'euros sur le premier semestre 2017 à 4,7 millions d'euros au cours du



semestre écoulé. Cette variation est essentiellement liée à la baisse des produits d'intérêts sur les dépôts de garantie et les appels de fonds de projets immobiliers (+0,2 millions d'euros).

Le coût moyen des opérations de financement (emprunts bancaires, emprunts obligataires et crédits-bails immobiliers) s'élève à 2,68% au 30 juin 2018 (contre 2,83% au 30 juin 2017).

Le coût de l'endettement financier net est également composé des revenus des équivalents de trésorerie d'un montant de 0,1 million d'euros sur le premier semestre 2018.

L'évolution de l'endettement financier sur l'exercice est détaillée dans la section 7.1 ci-après.

#### e. Impôts

Le produit d'impôt s'élève à 0,6 million d'euros sur le premier semestre 2018. Il correspond à la reprise de l'impôt différé et à l'exit tax suite au passage de Creusinvest dans le secteur exonéré SIIC du Groupe Patrimoine & Commerce, ainsi qu'à de l'impôt sur les sociétés.

#### f. Résultat net

Le résultat net consolidé au 30 juin 2018 est un bénéfice de 10,5 millions d'euros dont 10,3 millions d'euros pour la part du Groupe, soit 0,77 euro par action (contre 0,97 euro par action au 30 juin 2017).

#### g. Résultat net récurrent EPRA

L'indicateur EPRA Earnings est une mesure de la performance opérationnelle d'une société foncière qui ne prend pas en compte les évolutions de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments considérés comme ne faisant pas partie de l'activité récurrente.

Le résultat net récurrent de la société après impôts courants sur les actifs non SIIC évolue comme suit :

<b>RESULTAT NET RECURRENT EPRA (EPRA EARNINGS)</b>		
<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/18	6 mois 30/06/17
<i>Résultat opérationnel courant</i>	16 812	16 349
<i>Retraitement promotion</i>	276	169
Résultat opérationnel courant retraité <sup>(1)</sup>	17 088	16 518
Coût de l'Endettement Financier Net	(4 642)	(4 484)
Impôts récurrents actifs non SIIC	-	-
<b>Résultat Net Récurrent EPRA</b>	<b>12 446</b>	<b>12 034</b>
EPRA Earnings par action	0,93 €	0,94 €

Note : <sup>(1)</sup> Au 30/06/18, le résultat opérationnel courant de 16,8 millions d'euros est retraité des frais de structure de l'activité de Sépric Promotion (0,3 million d'euros)

## 5. Actif net réévalué

L'Actif Net Réévalué (ANR) – qui correspond aux Capitaux Propres Consolidés Part du Groupe - a été établi conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA (European Public Real estate Association) dans son guide Best Practices Recommendations. Ce guide est disponible sur le site de l'EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

L'ANR relaté par Patrimoine & Commerce correspond à l'EPRA NNAV (Triple Net Asset Value) qui est un indicateur de mesure de la juste valeur de l'actif net d'une société foncière. Cet indicateur part du prérequis suivant : la société foncière doit détenir et gérer les actifs en question sur une longue période. Le calcul de l'EPRA NNAV tient aussi compte de la juste valeur des impôts sur plus-values latentes, de la dette et des instruments financiers.

Tous les actifs en construction destinés à être loués ont été expertisés (à l'exception du nouveau projet de Champniers Tranche 2 et des projets développés par Sépric Promotion qui n'ont pas encore atteint le seuil d'avancement requis).

L'ANR de liquidation s'établit à 337,8 millions d'euros au 30 juin 2018, en légère baisse par rapport à l'ANR au 31 décembre 2017.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 31 décembre 2017 à l'ANR hors droits au 30 juin 2018 est le suivant :

#### **EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE PAR LES FLUX**

*En milliers d'euros*

<b>ANR Hors Droits - 01/01/18</b>	<b>343 436</b>
Résultat net avant ajustements de valeur	11 819
Variation de la juste valeur des immeubles	(1 475)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	198
Intérêts minoritaires	(246)
Versement du dividende	(15 609)
Actions propres	(316)
<b>ANR Hors Droits - 30/06/2018</b>	<b>337 806</b>

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2018.

#### **EVOLUTION DE L'ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE) - APPROCHE BILANCIELLE**

*En milliers d'euros*

<b>ANR Hors Droits - 01/01/2018</b>	<b>343 436</b>
Immeubles (y compris actifs destinés à être cédés)	2 058
Endettement net (y compris actifs destinés à être cédés)	12 772
Autres	(20 621)
Intérêts minoritaires	161
<b>ANR Hors Droits - 30/06/2018</b>	<b>337 806</b>

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

#### **ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)**

*En milliers d'euros*

	30/06/18	31/12/17
ANR hors droits	337 806	343 436
ANR hors droits par action (en euros)	25,37	25,76
ANR droits inclus <sup>(1)</sup>	375 320	380 574
ANR droits inclus par action (en euros)	28,19	28,55

Note : <sup>(1)</sup> inclut les droits d'enregistrement à hauteur de la quote-part de détention des actifs par le Groupe Patrimoine & Commerce

Suite à la proposition qui leur a été faite, les actionnaires de la société ont largement plébiscité le paiement du dividende en actions, induisant un ANR retraité de l'augmentation de capital associée au 27 juillet 2018 de 348,6 millions d'euros.

## 6. Expertise du portefeuille immobilier

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 30 juin 2018 d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

Dans le cadre de sa mission, l'expert s'est référé aux règles préconisées par l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) et par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Pour les actifs en exploitation, Cushman & Wakefield a employé deux méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale des actifs :

- la méthode par capitalisation du revenu : cette méthode consiste à appliquer un taux de rendement aux loyers réels ou escomptables. Le taux de rendement retenu résulte de l'observation des taux pratiqués sur le marché immobilier ;
- la méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à apprécier la valeur du bien étudié par l'analyse de ventes récentes réalisées sur des biens similaires.

Au 30 juin 2018, le patrimoine immobilier (hors actifs destinés à être cédés) est valorisé pour un total de 712,3 millions d'euros hors droits, contre 701,1 millions d'euros au 31 décembre 2017 soit une augmentation de 2%. Cette évolution est présentée dans le tableau ci-dessous :

### VARIATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/18</b>	<b>701 074</b>
Acquisitions <sup>(1)</sup>	15 890
Cessions	(6)
Reclassement en actifs destinés à être cédés <sup>(2)</sup>	(3 200)
Effet juste valeur (résultat)	(1 475)
<b>Solde Net au 30/06/18</b>	<b>712 282</b>

Note : <sup>(1)</sup> Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Lannion, Champniers 2, Champ d'Or, Parigné, Lempdes, Bourg-en-Bresse et Witten.

<sup>(2)</sup> Quetigny et deux cellules à Salon de Provence.

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

### VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Commerces	695 232	684 777
Bureaux et Activité	17 050	16 297
<b>Sous total</b>	<b>712 282</b>	<b>701 074</b>
Actifs destinés à être cédés	3 200	12 350
<b>Total</b>	<b>715 482</b>	<b>713 424</b>

### VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Commerces	738 438	723 127
Bureaux et Activité	18 150	17 392
<b>Sous Total</b>	<b>756 588</b>	<b>740 519</b>
Actifs destinés à être cédés	3 347	13 262
<b>Total</b>	<b>759 935</b>	<b>753 781</b>

## TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17	min.	max.
Commerces	7,2%	7,1%	5,8%	14,0%
Bureaux et Activité	9,6%	10,1%	8,2%	11,2%
<b>Total</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>14,0%</b>

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2018 et 31 décembre 2017 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance).

Au 30 juin 2018, le taux de capitalisation des actifs (rapport entre les loyers bruts annualisés et le loyer de marché des surfaces vacantes de l'immeuble et la valeur d'expertise hors droits) en exploitation moyen du portefeuille est stable à 7,2%.

## 7. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représentant 329,8 millions d'euros au 30 juin 2018 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

#### ENDETTEMENT NET

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Emprunts obligataires	59 803	59 803
Emprunts auprès des établissements de crédit	255 484	252 812
Encours de crédit-bail nets d'avance preneur	50 881	55 144
Intérêts courus sur emprunts	1 736	789
Instruments de couverture	3 329	3 570
Découverts bancaires	75	89
Comptes courants passifs financiers	1 642	1 227
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	700	-
<b>Total des Dettes Financières</b>	<b>373 649</b>	<b>373 434</b>
Trésorerie active	30 215	19 172
Instruments financiers actifs	218	267
Comptes courants actifs financiers	13 423	12 435
<b>Total de l'Endettement Net</b>	<b>329 794</b>	<b>341 560</b>
Dépôts de garantie	(2 441)	(1 500)
<b>Total de l'Endettement Net retraité</b>	<b>327 353</b>	<b>340 060</b>

Retraité des dépôts de garantie inclus dans le poste « actifs financiers non courants » figurant aux bilans du 30 juin 2018 et 31 décembre 2017, l'endettement net s'élève à 327,4 millions au 30 juin 2018 contre 340,1 millions au 31 décembre 2017.

Le capital restant dû sur les financements du Groupe Patrimoine & Commerce au 30 juin 2018 s'élève à 367,2 millions d'euros et se compose de :

- 50,9 millions d'euros d'encours de crédit-bail (nets des avances preneurs);
- 256,5 millions d'euros d'emprunts bancaires ;
- 59,8 millions d'euros d'emprunts obligataires.

En prenant en compte les intérêts courus qui s'élèvent à 1,7 million d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2018 :

**ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES DU GROUPE AU 30/06/2018**

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/19	30/06/20	30/06/21	30/06/22	30/06/23	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	1 420	17 384	-	12 417	15 000	15 002	61 223
Emprunts bancaires	21 973	18 809	53 658	15 779	16 116	130 536	256 871
Encours de crédit-bail	8 219	11 060	6 020	5 413	4 785	15 384	50 882
<b>Total</b>	<b>31 611</b>	<b>47 253</b>	<b>59 678</b>	<b>33 610</b>	<b>35 901</b>	<b>160 921</b>	<b>368 975</b>

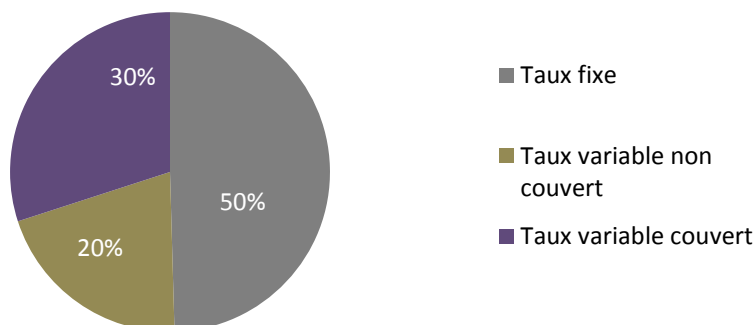
De manière générale, les emprunts ou crédits-bails négociés par le Groupe sont amortissables et adossés à un actif immobilier et ne font donc pas l'objet de covenants. A titre d'exception, quatre emprunts, représentant un capital restant dû de 70,8 millions d'euros au 30 juin 2018, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 67,50% jusqu'au 30/12/2018 puis ce ratio doit rester inférieur à 65% ; et le DSCR supérieur à 145%, conditions remplies au 30 juin 2018 ;
- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sépric, d'un montant restant dû de 2,9 millions d'euros, doivent respecter le même covenant, à savoir un ratio de LTV inférieur à 60%. Cette condition est respectée par Patrimoine & Commerce au 30 juin 2018 ; et
- L'emprunt obligataire levé en décembre 2014 présente des covenants portant sur le ratio de LTV qui doit rester inférieur à 60%, le DSCR retraité et le ratio de valeur d'actif réévalué non garanti qui doivent rester respectivement supérieurs à 110% et 135%. Ces conditions sont respectées au 30 juin 2018.

## **7.2. Couverture du risque de taux**

Au 30 juin 2018, 184,6 millions d'euros représentant 50% de l'endettement brut portent intérêt à taux fixe et 184,4 millions d'euros à taux variable (soit 50%). Les instruments financiers couvrent la dette variable à hauteur de 111,6 millions d'euros, générant ainsi un taux de couverture global de la dette de 80%.

## REPARTITION DE LA COUVERTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2018



### 7.3. Ratios financiers d'endettement

Sur la base d'une dette nette, hors valorisation des instruments de couverture, l'évolution du ratio de Loan to Value (endettement net / valorisation des immeubles hors droit) se présente ainsi :

#### LOAN TO VALUE RATIO

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Endettement net retraité <sup>(1)</sup>	327 353	340 060
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(30 140)</i>	<i>(19 083)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>(2 441)</i>	<i>(1 500)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>3 111</i>	<i>3 303</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>324 242</b>	<b>336 757</b>
Valeur des immeubles (hors droits) <sup>(2)</sup>	715 482	713 424
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>45,3%</b>	<b>47,2%</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Endettement net retraité des dépôts de garantie versés dans le cadre du développement potentiel de futurs projets de construction et de la valorisation des instruments financiers

<sup>(2)</sup> Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés

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

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Endettement net retraité	324 153	327 710
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(32 640)</i>	<i>(31 433)</i>
<i>dont dépôts de garantie projets immobiliers</i>	<i>(2 441)</i>	<i>(1 500)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>3 111</i>	<i>3 303</i>
<b>Endettement Net Hors Instruments de Couverture</b>	<b>321 042</b>	<b>324 407</b>
Valeur des immeubles (hors droits)	712 282	701 074
<b>Ratio Loan To Value</b>	<b>45,1%</b>	<b>46,3%</b>

Note : <sup>(1)</sup> Quetigny et deux cellules à Salon

Au cours du premier semestre 2018, l'ICR ("Interest Coverage Ratio") a diminué par rapport au premier semestre 2017 comme suit :

## INTEREST COVERAGE RATIOS (ICR)

	6 mois	6 mois
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	30/06/17
Résultat opérationnel courant	16 810	16 349
Coût de l'endettement financier net	(4 642)	(4 484)
<b>Ratio ICR</b>	<b>3,62</b>	<b>3,65</b>

## 8. Transactions avec les parties liées

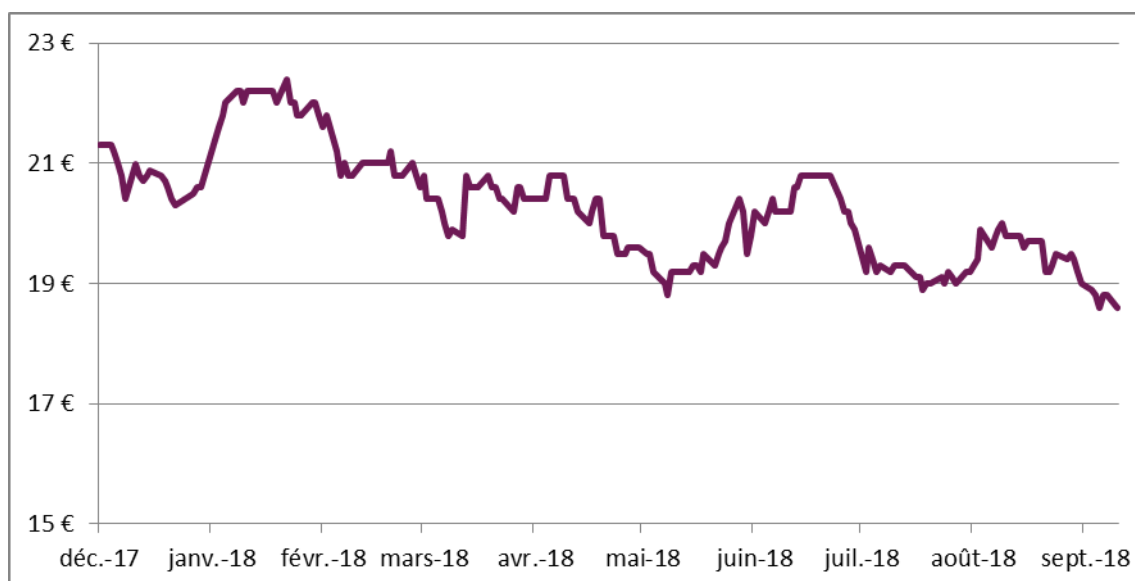
Les transactions avec les parties liées sont détaillées en note I.3.73.7 de l'annexe aux comptes consolidés semestriels résumés (voir chapitre II du présent rapport).

## 9. Cotation et répartition du capital

### 9.1. Cotation

Les titres de la société sont cotés sur Euronext (Compartiment B) d'Euronext (mnémonique : PAT) - Code ISIN : FR0011027135. Les titres de la société ne sont cotés sur aucun autre marché.

COURS DE L'ACTION PATRIMOINE & COMMERCE AU COURS DU SEMESTRE



Source : Euronext

## 9.2. Capital

Le capital au 30 juin 2018 se décompose de la façon suivante :

	Nombre d'actions 30/06/18	% du capital	Droits de vote 30/06/18	% droits de vote
Duval Participations	1 172 855	8,80%	2 060 971	9,10%
Duval Investissements et Participations	1 160 423	8,70%	2 233 405	9,86%
Alizés Invest	804 138	6,03%	1 531 532	6,76%
Duval Gestion	55 274	0,41%	105 274	0,46%
Eric Duval	1	0,00%	2	0,00%
Groupe Duval	87 441	0,66%	87 441	0,39%
<b>Sous-total "Famille Eric Duval"</b>	<b>3 280 132</b>	<b>24,60%</b>	<b>6 018 625</b>	<b>26,57%</b>
Eurepa Dev SA	538 529	4,04%	538 529	2,38%
Pentagone Holding	692 289	5,19%	1 369 578	6,05%
Philippe Vergely	168 980	1,27%	337 960	1,49%
Marie-Noëlle Vergely	1	0,00%	2	0,00%
<b>Sous-total "Famille Vergely"</b>	<b>1 399 799</b>	<b>10,50%</b>	<b>2 246 069</b>	<b>9,91%</b>
BMR	852 221	6,39%	1 638 922	7,23%
Maité Daveze-Philippe	-	0,00%	-	0,00%
<b>Sous-total "Famille Robbe"</b>	<b>852 221</b>	<b>6,39%</b>	<b>1 638 922</b>	<b>7,23%</b>
Daytona	892 043	6,69%	1 326 376	5,85%
<b>Sous-total "Famille Graff"</b>	<b>892 043</b>	<b>6,69%</b>	<b>1 326 376</b>	<b>5,85%</b>
Banque Populaire Val de France	1 241 951	9,31%	2 365 374	10,44%
Suravenir	552 607	4,14%	552 607	2,44%
Predica	2 657 261	19,93%	5 060 923	22,34%
<b>Autres actionnaires et public <sup>(1)</sup></b>	<b>2 459 449</b>	<b>18,44%</b>	<b>3 446 096</b>	<b>15,21%</b>
<b>Total</b>	<b>13 335 463</b>	<b>100%</b>	<b>22 654 992</b>	<b>100%</b>

Note : <sup>(1)</sup> Le nombre d'actions auto-détenues par la société s'élevait à 20 695 au 30 juin 2018.

A la connaissance de la société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la société au 30 juin 2018.

## 10. Risques et perspectives

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

Les facteurs de risques, y compris ceux propres à l'activité de foncière et au régime SIIC, ont été détaillés dans le document de référence 2017 de la société, déposé auprès de l'AMF et consultable sur le site internet de la société. Patrimoine & Commerce n'anticipe pas d'évolution significative de ses risques pour le prochain semestre.

### 10.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2018

Lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018, le dividende par action proposé à 1,15 euro, en augmentation de 6,5%, pour un montant global de 15,6 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions de tout ou partie du dividende qui a également été offerte aux actionnaires, a largement été plébiscitée par ceux-ci puisqu'ils ont opté à hauteur de 70% pour une



distribution en actions, démontrant ainsi le renouvellement de la confiance accordée à la stratégie déployée par Patrimoine & Commerce.

Par décision du 27 juillet 2018, la gérance a constaté l'émission de 621 047 actions nouvelles à une valeur de 17,30 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende et décotée de 10%).

Le capital social de la société a ainsi été porté à 139 565 100 euros.

Par ailleurs, par courrier en date du 10 juillet 2018, Monsieur Jean-Hubert Moitry a fait part au Président du Conseil de surveillance et à la Société de sa décision de démissionner de ses mandats de membre du Conseil de surveillance et de du Comité d'Investissement de la Société. Le prochain Conseil de surveillance de la Société sera appelé à prendre acte de cette démission et à se prononcer sur son éventuel remplacement.

### **10.3. Perspectives**

Patrimoine & Commerce restera plus que jamais attentive à l'évolution de ses différents sites et de ses locataires mais n'anticipe toutefois aucune difficulté particulière. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière depuis plusieurs années sur l'ensemble de son patrimoine devrait être maintenu.

## II. Information financière semestrielle consolidée au 30 juin 2018

### 1. Etats financiers

#### 1.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/18	31/12/17
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immeubles de placement	1	712 282	701 074
Ecart d'acquisition		9	117
Immobilisations corporelles et incorporelles		17	17
Titres mis en équivalence		5 236	5 484
Actifs financiers	2	3 404	2 169
<b>Total des Actifs Non Courants</b>		<b>720 948</b>	<b>708 861</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>			
Actifs financiers	2	2 464	1 954
Stocks et en-cours		1 687	1 544
Clients et comptes rattachés		29 513	28 522
Autres créances et comptes de régularisation		6 848	8 359
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	30 215	19 172
<b>Total des Actifs Courants</b>		<b>70 727</b>	<b>59 551</b>
Actifs destinés à être cédés	1	3 200	12 350
<b>Total de l'Actif</b>		<b>794 875</b>	<b>780 762</b>

#### 1.2. Bilan Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/18	31/12/17
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>			
Capital	4	133 355	133 355
Primes liées au capital	4	73 848	87 815
Réserve légale		1 603	1 516
Réserves consolidées		118 705	91 258
Résultat consolidé de l'exercice		10 295	29 492
<b>Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)</b>		<b>337 806</b>	<b>343 436</b>
Intérêts minoritaires		22 745	22 907
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>360 551</b>	<b>366 343</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	5	339 210	341 056
Dépôts de garantie		6 723	6 734
Impôt différé passif		174	1 207
Autres passifs long terme	6	1 785	1 808
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>347 892</b>	<b>350 805</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Emprunts et dettes financières	5	34 809	33 385
Dettes fiscales et sociales		11 852	9 609
Dettes fournisseurs		9 017	5 526
Autres dettes <sup>(1)</sup>		30 054	15 094
<b>Total des passifs courants</b>		<b>85 732</b>	<b>63 614</b>
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		700	-
<b>Total du Passif</b>		<b>794 875</b>	<b>780 762</b>

Notes : <sup>(1)</sup> La variation des autres dettes s'explique principalement par les dividendes à payer de Patrimoine et Commerce

### 1.3. Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	<i>6 mois</i> 30/06/18	<i>6 mois</i> 30/06/17
Revenus locatifs	21 586	20 766
Charges locatives non refacturables	(1 061)	(909)
Autres charges sur immeubles	(985)	(891)
<b>Loyers nets</b>	<b>19 540</b>	<b>18 966</b>
Charges externes et autres taxes	(2 367)	(2 116)
Charges de personnel	(482)	(445)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(5)	(2)
Autres produits et charges d'exploitation	124	(54)
<b>Total Charges et Produits</b>	<b>(2 730)</b>	<b>(2 617)</b>
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>16 810</b>	<b>16 349</b>
Autres produits et charges opérationnels	(85)	(91)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	(1 475)	96
Quote part des sociétés mises en équivalence	(921)	(1 245)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>14 329</b>	<b>15 109</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	61	47
Coût de l'endettement financier brut	(4 703)	(4 531)
<b>Coût de l'Endettement Financier Net</b>	<b>(4 642)</b>	<b>(4 484)</b>
Autres produits et charges financiers	220	1 481
Impôts sur les résultats	634	213
<b>Résultat Net</b>	<b>10 541</b>	<b>12 319</b>
Intérêts minoritaires	246	(80)
<b>Résultat Net (Part du Groupe)</b>	<b>10 295</b>	<b>12 399</b>
Résultat par action	0,77 <sup>(1)</sup>	0,97 <sup>(2)</sup>
Résultat dilué par action	0,77	0,97
<b>Résultat Net</b>	<b>10 541</b>	<b>12 319</b>
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat	-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
<b>Résultat Global</b>	<b>10 541</b>	<b>12 319</b>
Dont : - part du groupe	10 295	12 399
- part des intérêts minoritaires	246	(80)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 317 104	12 800 272

Notes : <sup>(1)</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018

<sup>(2)</sup> Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017

## 1.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	<i>6 mois</i> 30/06/18	<i>6 mois</i> 30/06/17
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>			
<b>Résultat net consolidé des activités poursuivies</b>		10 541	12 319
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		921	1 245
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(229)	(502)
Dépréciation des écarts d'acquisition		108	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	3.1	1 475	(96)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(198)	(1 464)
Plus ou moins-value de cession		-	100
Elimination des produits de dividendes		-	-
Coût de l'endettement financier net		4 642	4 484
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(634)	(213)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt</b>		<b>16 626</b>	<b>15 873</b>
Impôts versés		(2 617)	(1 954)
Incidence de la variation des crédits promoteurs		63	-
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité <sup>(1)</sup>		4 811	(1 843)
<b>Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité</b>		<b>18 883</b>	<b>12 076</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations			
Incorporelles et corporelles <sup>(2)</sup>		(14 724)	(17 146)
Cessions d'immobilisations			
Incorporelles et corporelles <sup>(3)</sup>		12 356	3 282
Variation des prêts et créances financières consentis		97	(4 212)
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence		(639)	-
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement</b>		<b>(2 910)</b>	<b>(18 076)</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation / diminution des actions propres	1.5	(316)	109
Souscriptions d'emprunts	3.5	11 110	1 074
Remboursements d'emprunts	3.5	(11 999)	(10 107)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	3.5	-	(1 880)
Intérêts financiers nets versés	3.5	(3 728)	(3 696)
Variations des comptes courants	3.5	18	(2 088)
<b>Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement</b>		<b>(4 915)</b>	<b>(16 588)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>11 057</b>	<b>(22 588)</b>
Trésorerie d'ouverture		19 083	44 390
Trésorerie de clôture		30 140	21 802
<b>Variation de Trésorerie</b>		<b>11 057</b>	<b>(22 588)</b>

Notes : <sup>(1)</sup> L'inversement de la variation du BFR s'explique notamment par un meilleur encaissement des créances clients  
<sup>(2)</sup> Inclut principalement les acquisitions de Bourg en Bresse, Lannion, Champniers2, Champ d'Or, Witten, Parigné et Lempdes  
<sup>(3)</sup> Cession des immeubles de Jouy aux Arches, Paradis 2, Gifinvest et Montfermeil

## 1.5. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Situation consolidée au 01/01/18</b>	<b>133 355</b>	<b>87 815</b>	<b>1 516</b>	<b>91 258</b>	<b>29 492</b>	<b>343 436</b>	<b>22 907</b>	<b>366 343</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	10 295	10 295	246	10 541
Affectation résultat	-	-	87	29 405	(29 492)	0	-	0
Dividendes versés	-	(13 967)	-	(1 642)	-	(15 609)	(408)	(16 017)
Augmentation de capital par création de titres	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	(316)	-	(316)	-	(316)
<b>Situation consolidée au 30/06/18</b>	<b>133 355</b>	<b>73 848</b>	<b>1 603</b>	<b>118 705</b>	<b>10 295</b>	<b>337 806</b>	<b>22 745</b>	<b>360 551</b>

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Situation consolidée au 01/01/17</b>	<b>128 032</b>	<b>94 663</b>	<b>1 462</b>	<b>66 395</b>	<b>25 925</b>	<b>316 477</b>	<b>22 357</b>	<b>338 834</b>
Résultat de la période	-	-	-	-	29 492	29 492	898	30 390
Affectation résultat	-	-	54	25 871	(25 925)	-	-	-
Dividendes versés	-	(13 033)	-	(1 041)	-	(14 074)	(348)	(14 422)
Augmentation de capital par création de titres	5 323	6 185	-	-	-	11 508	-	11 508
Actions propres	-	-	-	33	-	33	-	33
<b>Situation consolidée au 31/12/17</b>	<b>133 355</b>	<b>87 815</b>	<b>1 516</b>	<b>91 258</b>	<b>29 492</b>	<b>343 436</b>	<b>22 907</b>	<b>366 343</b>

## 2. Notes annexes à l'information financière consolidée résumée

### 2.1. Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée

#### a. Référentiel comptable

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, relative à l'information financière intermédiaire. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par la Gérance en date du 7 septembre 2018, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 25 septembre 2018.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)

#### b. Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne et en vigueur au 30 juin 2018.

Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 15 et les normes IAS 1 à 41, ainsi que leurs interprétations telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les principes et méthodes comptables retenus pour les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- la norme IFRS 15 dont l'application est rétrospective et sans impact sur les comptes du Groupe établis au 30 juin 2018 et au 30 juin 2017, cette norme ne s'appliquant pas aux contrats de locations (cf a)
  - la norme IFRS 9 dont l'application est rétrospective sur les dispositions relatives aux actifs financiers est sans impact sur les comptes consolidés, le Groupe a opté pour une application prospective des dispositions relatives aux instruments de couverture (cf b)
  - l'amendement à IAS 40 est sans incidence sur la période.
- a) IFRS 15  
Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15 et les clarifications afférentes le 31 octobre 2017. Les effets de cette norme pour le Groupe concerneraient uniquement le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). L'application de la norme ne remet pas en cause la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement pour ces opérations pour lesquelles le transfert de contrôle du bien vendu s'effectue en continu sur la durée de l'opération. En revanche, les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changent du fait de la prise en compte dans la base de calcul, de la totalité des coûts relatifs au prix de revient, notamment le coût du foncier.

En l'absence d'opération de ce type et donc de revenus de cette nature au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et au 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'entrée en vigueur de cette norme est sans incidence pour le Groupe à la date de transition et au 30 juin 2018.

- b) IFRS 9

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9 d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, de manière rétrospective. Cette norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers, et de comptabilité de couverture. Les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas eu d'impact sur la classification des actifs et passifs financiers consolidés.

Cette norme introduit un modèle fondé sur les pertes attendues et non plus encourues ; compte tenu de sa pratique, la méthodologie de dépréciation des créances n'a pas été modifiée.

En matière de couverture, le groupe a choisi comme méthode comptable de continuer d'appliquer les dispositions d'IAS 39 et appliquera de façon prospective les dispositions en matière de comptabilité de couverture de la présente norme aux nouveaux instruments.

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 qui sera d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette norme met fin à la distinction existante entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Elle aura pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location. Le Groupe est en cours de finalisation du recensement de l'ensemble de ses contrats de locations (bailleur et preneur) et de leurs principales dispositions. L'évaluation des impacts de cette nouvelle norme est en cours mais devrait être sans incidence significative, le Groupe comptabilisant déjà en tant que preneur les contrats de location financement conformément à IAS 17.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2018, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

### c. Estimations déterminantes

Les estimations qui sont continuellement mises à jour par les experts ou les salles de marché, sont fondées sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants :

- Evaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 30 juin 2018 d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield.

Dans le cadre de sa mission, l'expert s'est référé aux règles préconisées par l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (AFREXIM) et par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

L'expert utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs et a retenu les taux de capitalisation moyen suivants :

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

En milliers d'euros	30/06/18	31/12/17	min.	max.
Commerces	7,2%	7,1%	5,8%	14,0%
Bureaux et Activité	9,6%	10,1%	8,2%	11,2%
<b>Total</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,2%</b>	<b>5,8%</b>	<b>14,0%</b>

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2018 et 31 décembre 2017 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance).

- **Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers**

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été évaluée par des actuaires.

La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

## **2.2. Evénements significatifs au 30 juin 2018**

### **a. Acquisitions du semestre**

Au cours du 1er semestre 2018, Patrimoine & Commerce a poursuivi son développement au travers d'acquisitions :

- D'une cellule commerciale au sein d'un retail park situé à Bourg-en-Bresse (01), le 6 février 2018 ;
- D'un bâtiment commercial, le 15 juin 2018, entièrement loué à l'enseigne Conforama. Ce local est implanté au sein d'un retail park situé à Lannion (22).

Le montant global de ces investissements s'est élevé à 4,0 millions d'euros.

### **b. Cessions du 1<sup>er</sup> semestre**

Au cours du 1er semestre 2018, Patrimoine & Commerce a poursuivi sa politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques avec la vente de boutiques en pied d'immeubles à Gif-sur-Yvette (91), Montfermeil (93) et Paris Place des Fêtes (75), ainsi qu'une cellule commerciale à Jouy-aux-Arches (57) pour un montant total de 12,4 M€ en ligne avec les valeurs d'expertise.

### **c. Distribution du dividende 2017 de 1,15€ par action**

L'Assemblée Générale, qui s'est tenue le 27 juin 2018, a approuvé le versement d'un dividende de 1,15€ par action. L'option pour le paiement de tout ou partie de ce dividende en actions nouvelles de la société a été proposée aux actionnaires qui ont opté à 70% pour le paiement en actions.

## **2.3. Périmètre de consolidation**

Le périmètre établi au 30 juin 2018 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2017, auquel viennent s'ajouter les SCI Bourg-en-Bresse Invest 2, Lannion Invest 2, Poitiers Invest Commerces 4, Champniers Invest 3 et Comboire Invest qui porteront chacune un projet en développement.



### 3. Notes sur le bilan, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie

#### 3.1. Note 1 : Immeubles de placement

##### Variation des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/18</b>	<b>701 074</b>
Acquisitions <sup>(1)</sup>	15 890
Cessions	(6)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(3 200)
Effet juste valeur (résultat)	(1 475)
<b>Solde Net au 30/06/18</b>	<b>712 282</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond principalement aux investissements liés aux actifs de Lannion, Champniers 2, Champ d'Or, Parigné, Lempdes, Bourg-en-Bresse et Witten

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/17</b>	<b>630 370</b>
Acquisitions	81 760
Cessions	(612)
Reclassement	650
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(12 350)
Effet juste valeur (résultat)	1 256
<b>Solde Net au 31/12/17</b>	<b>701 074</b>

##### Variation des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/18</b>	<b>12 350</b>
Cessions <sup>(1)</sup>	(12 350)
Reclassement en actifs destinés à être cédés <sup>(2)</sup>	3 200
<b>Solde Net au 30/06/18</b>	<b>3 200</b>

Notes : <sup>(1)</sup> Correspond aux immeubles de Jouy aux Arches, Montfermeil, Paradis 2, Gifinvest

<sup>(2)</sup> Correspond aux promesses de cessions d'une cellule de Salon et de Quetigny

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde Net au 01/01/17</b>	<b>10 880</b>
Cessions	(10 880)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	12 350
<b>Solde Net au 31/12/17</b>	<b>12 350</b>

### 3.2. Note 2 : Actifs financiers

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des sociétés mises en équivalence	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 01/01/18</b>	<b>1 743</b>	<b>12 435</b>	<b>(10 341)</b>	<b>20</b>	<b>267</b>	<b>4 124</b>
Augmentations	-	639	-	-	-	639
Variation des actions propres	36	-	-	-	-	36
Diminutions	(124)	-	-	-	(6)	(130)
Reclassement	941	-	-	-	-	941
Autres variations non cash	-	331	(27)	(3)	-	302
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	(43)	(43)
<b>Solde au 30/06/18</b>	<b>2 596</b>	<b>13 405</b>	<b>(10 368)</b>	<b>17</b>	<b>218</b>	<b>5 868</b>

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des sociétés mises en équivalence	Intérêts courus sur comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
<b>Solde net au 01/01/17</b>	<b>6 186</b>	<b>11 140</b>	<b>(8 777)</b>	<b>-</b>	<b>231</b>	<b>8 780</b>
Augmentations	-	1 338	-	-	-	1 338
Variation des actions propres	33	-	-	-	-	33
Diminutions	(3 827)	(96)	-	-	-	(3 923)
Reclassement	(650)	-	-	-	-	(650)
Autres variations non cash	-	52	(1 564)	21	-	(1 491)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	36	36
<b>Solde au 31/12/17</b>	<b>1 742</b>	<b>12 434</b>	<b>(10 341)</b>	<b>21</b>	<b>267</b>	<b>4 123</b>

### 3.3. Note 3 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	30 215	19 172
<b>Trésorerie et équivalents (actifs)</b>	<b>30 215</b>	<b>19 172</b>
Concours bancaires courants	(75)	(89)
<b>Total (net actif / passif)</b>	<b>30 140</b>	<b>19 083</b>

### 3.4. Note 4 : Capital et primes liées au capital

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
<b>Solde au 31/12/16</b>	<b>12 803 193</b>	<b>10,00</b>	<b>128 032</b>	<b>94 663</b>	<b>222 695</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	(13 033)	(13 033)
<b>Solde au 30/06/17</b>	<b>12 803 193</b>	<b>10,00</b>	<b>128 032</b>	<b>81 630</b>	<b>209 662</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	(13 033)	(13 033)
<i>Dont versés aux actionnaires de la société mère</i>				(2 566)	
<i>Dont versés aux minoritaires</i>				(277)	
Création de titres le 21/07/2017	532 270		5 323	6 185	11 508
<b>Solde au 31/12/17</b>	<b>13 335 463</b>	<b>10,00</b>	<b>133 355</b>	<b>87 815</b>	<b>221 170</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	(13 967)	(13 967)
<b>Solde au 30/06/18</b>	<b>13 335 463</b>	<b>10,00</b>	<b>133 355</b>	<b>73 848</b>	<b>207 203</b>

### 3.5. Note 5 : Emprunts et dettes financières

#### Emprunts et dettes financières (courant et non courant)

##### 12.3 - TOTAL EMPRUNT ET DETTES FINANCIERES (COURANT ET NON COURANT)

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Solde au 01/01/18</b>	<b>60 158</b>	<b>253 246</b>	<b>1 007</b>	<b>55 144</b>	<b>89</b>	<b>1 227</b>	<b>3 570</b>	<b>374 441</b>
Variations "non Cash"								
Augmentations	-	11 110 <sup>(1)</sup>	62	-	-	18	-	11 189
Diminutions	-	(7 736) <sup>(2)</sup>	-	(4 263) <sup>(2)</sup>	(14)	-	-	(12 013)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"								
Augmentations	1 065	567	-	-	-	397	-	2 028
Diminutions	-	(687)	-	-	-	-	-	(687)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	(241) <sup>(3)</sup>	(241)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(700) <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	-	(700)
<b>Solde au 30/06/18</b>	<b>61 223</b>	<b>255 800</b>	<b>1 069</b>	<b>50 881</b>	<b>75</b>	<b>1 642</b>	<b>3 329</b>	<b>374 018</b>

- Notes : (1) Correspond aux nouveaux financements sur les actifs de Lannion, Champniers 2, Champ d'Or ainsi qu'à des débloquages complémentaires  
(2) Correspond à l'amortissement de la dette  
(3) La variation de juste valeur des instruments financiers se traduit par un produit de 198 milliers d'euros, enregistrée au résultat (dont 43 milliers d'euros sont liés à des instruments financiers présentés en actifs financiers)  
(4) Correspond au solde de l'emprunt sur Quetigny

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>								
<b>Solde au 01/01/17</b>	<b>60 158</b>	<b>207 947</b>	<b>-</b>	<b>63 837</b>	<b>116</b>	<b>1 476</b>	<b>5 419</b>	<b>338 952</b>
Variations "non Cash"								
Augmentations	-	57 551	1 007	-	-	-	-	58 558
Diminutions	-	(12 199)	-	(8 693)	(27)	(276)	-	(21 195)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"								
Augmentations	-	682	-	-	-	-	-	682
Diminutions	-	(735)	-	-	-	27	-	(708)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	(1 849)	(1 849)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 31/12/17</b>	<b>60 158</b>	<b>253 246</b>	<b>1 007</b>	<b>55 144</b>	<b>88</b>	<b>1 227</b>	<b>3 570</b>	<b>374 441</b>

#### Passifs liés à des actifs destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde net au 01/01/18</b>	-
Augmentations	-
Diminutions	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés <sup>(1)</sup>	700
<b>Solde net au 30/06/18</b>	<b>700</b>

- Notes : (1) Correspond au solde de l'emprunt sur Quetigny

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
<b>Solde net au 01/01/17</b>	<b>7 680</b>
Augmentations	-
Diminutions	(7 680)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-
<b>Solde net au 31/12/17</b>	<b>-</b>

## Instruments financiers

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres) pour un montant global couvert de 111,8 millions d'euros et un capital restant dû de 115,7 millions d'euros au 30 juin 2018, dont la juste valeur s'élève à 3,1 millions d'euros (net des instruments financiers présentés en actifs financiers de 218 milliers d'euros). Ces instruments ne sont pas considérés sur le plan comptable comme des instruments de couverture, l'option pour la comptabilité de couverture restant optionnelle avec l'application d'IFRS 9.

La variation de juste valeur entre le 31 décembre 2017 et le 30 juin 2018 se traduit par un produit de 198 milliers d'euros, enregistré au compte de résultat.

### Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/18	6 mois 30/06/17
<b>Total des Produits de Trésorerie et Equivalents</b>	<b>61</b>	<b>47</b>
- Intérêts sur opérations de financement	(4 818)	(4 868)
- Intérêts en comptes courants	115	337
- Agios	-	-
<b>Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut</b>	<b>(4 703)</b>	<b>(4 531)</b>
<b>Total Endettement Financier Net</b>	<b>(4 642)</b>	<b>(4 484)</b>
Intérêts courus	(914)	(788)
<b>Total Intérêts Financiers Nets versés</b>	<b>(3 728)</b>	<b>(3 696)</b>

### 3.6. Note 6 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/18	31/12/17
Provisions pour retraites	40	40
Autres provisions	1 615	897
Exit tax (part > 1 an)	130	871
<b>Total</b>	<b>1 785</b>	<b>1 808</b>

### 3.7. Note 7 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Eric Duval est :

- gérant de Patrimoine & Commerce,
- gérant de Duval Investissements et Participations (DIP - principal actionnaire de Patrimoine & Commerce) et de sa filiale Alizés Invest,
- gérant de Duval Participations (actionnaire de Patrimoine & Commerce),
- associé et gérant de Groupe Duval,
- et le dirigeant d'une grande majorité des sociétés filiales de Patrimoine & Commerce.

Par ailleurs, Monsieur Eric Duval est le dirigeant du Groupe Financière Duval (GFD) et de sa filiale Duval Développement, promoteur des opérations de Salon-de-Provence, Decazville, Champniers Tranche 2, Champniers Tranche 3 et Poitiers Invest Commerce 4.

Les principales transactions avec des parties liées sont présentées ci-dessous :

### **a. Conventions de rémunération de caution**

Dans le cadre du financement en crédit-bail de leur actif, les sociétés Parigné Invest et Poitiers Invest Commerce 2 bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Groupe Duval, pour un total de 6,2 milliers d'euros sur le premier semestre 2018.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie de deux cautionnements faisant l'objet de conventions de rémunération avec Alizés Invest et Groupe Duval pour un total de 3,0 milliers d'euros sur le premier semestre 2018.

### **b. Services rendus par Groupe Duval**

Au cours du premier semestre 2018, Groupe Duval a assuré les services suivants pour le compte de Patrimoine & Commerce et de ses filiales :

- Assistance comptable pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,19 million d'euros (contre 0,17 million sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017) ;
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,04 million d'euros (contre 0,04 million sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017)
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,07 million d'euros (contre 0,06 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017) ;
- Gestion locative (property management), pour les sociétés détentrices d'actifs immobiliers, pour une charge correspondant à un pourcentage des loyers. Le montant correspondant dans les comptes consolidés s'élève à 0,83 million d'euros sur le premier semestre (contre 0,76 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017). Tout ou partie de ces charges est refacturé aux locataires selon les stipulations de chaque bail ;
- Prestations techniques en matière d'asset management et d'exécution des décisions prises par les sociétés (aux termes de conventions d'assistance technique conclues avec les sociétés détenues à 100% par Patrimoine & Commerce). La rémunération correspondante a été fixée à 4% HT du montant du revenu locatif HT, soit 0,77 million d'euros sur le semestre écoulé (contre 0,71 million d'euros sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017) ;
- Assistance technique en matière de gestion property avec Groupe Sépric pour une rémunération correspondante à 0,23 million pour le semestre (contre 0,03 million sur la période comparable allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2017).

### **c. Rémunération statutaire de la gérance**

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la gérance a été rémunérée à hauteur de 0,1 million d'euros au titre de sa rémunération fixe pour le semestre (identique au 1<sup>er</sup> semestre 2017).

### 3.8. Note 8 : Evénements postérieurs à la clôture

Lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018, le dividende par action proposé à 1,15 euro, en augmentation de 6,5%, pour un montant global de 15,6 millions d'euros, a été approuvé par les actionnaires de la société.

L'option pour le paiement en actions de tout ou partie du dividende qui a également été offerte aux actionnaires, a largement été plébiscitée par ceux-ci puisqu'ils ont opté à 70% pour une distribution en actions, démontrant ainsi le renouvellement de la confiance accordée à la stratégie déployée par Patrimoine & Commerce.

Par décision du 27 juillet 2018, la gérance a constaté l'émission de 621 047 actions nouvelles à une valeur de 17,30 euros chacune (prix d'émission correspondant à la moyenne des vingt séances de bourse précédent la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant net du dividende et décotée de 10%).

Le capital social de la société a ainsi été porté à **139 565 100** euros.

### III. Attestation de responsabilité du rapport

Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité du rapport financier semestriel ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Eric Duval

Gérant

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

### **Patrimoine & Commerce**

**Période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018**

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes consolidés semestriels résumés de la société PATRIMOINE & COMMERCE, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

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

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

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



## 2. Vérification spécifique

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

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

Paris, le 25 septembre 2018

### Les Commissaires aux Comptes

#### **Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc  
Associé

#### **A4 Partners – Groupe Avvens**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

Marc Luccioni  
Associé