Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Patrimoine & Commerce
Société en Commandite par Actions
au capital 138 965 100,00 €
7-9 rue Nationale
92100 Boulogne-Billancourt

Exercice clos le 31 décembre 2018

Grant Thornton
Commissaire aux Comptes
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

A4 Partners – Groupe Avvens
Commissaire aux Comptes
66 avenue des Champs Elysées
75008 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Patrimoine et Commerce

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale des Actionnaires de la société Patrimoine et Commerce,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **Patrimoine et Commerce** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des Immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement sont inscrits pour une valeur nette comptable de 737 millions d'euros représentant 92 % du total actif.

La société Patrimoine et Commerce a opté, conformément à la norme IAS 40, pour l'évaluation et la comptabilisation de ses immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur reposant sur des valeurs expertises établies par un expert indépendant, comme indiqué dans la note 4.3 de l'annexe.

En raison des montants significatifs et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation complexes retenues par les experts immobiliers, nous considérons que l'évaluation des immeubles de placement constitue un point clé de notre audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nos diligences ont consisté notamment à :

- apprécier l'indépendance des experts ainsi que leur compétence ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;
- examiner par sondage la pertinence et concordance des données locatives retenues par l'expert avec les différents états locatifs obtenus lors de travaux ;
- apprécier l'origine des variations significatives des justes valeurs de la période et leur impact en résultat, et à revoir les calculs de sensibilité sur les taux de rendement ;
- enfin, nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Patrimoine et Commerce par les Assemblées Générales du 21 mars 2007 pour le cabinet Grant Thornton et du 22 décembre 2008 pour le cabinet A4 Partners.

Au 31 décembre 2018, le cabinet Grant Thornton était dans la 12ème année de sa mission sans interruption et le cabinet A4 Partners dans sa 11ème année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'audit, de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la Gérance.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons un rapport au Comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur Seine et Paris, le 27 février 2019

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton **Membre français de** **Grant Thornton International**	**A4 Partners** **Membre de Crowe Global**
Amandine Huot-Chailleux Associée	Marc Luccioni Associé

V. États financiers consolidés au 31 décembre 2018

1. Introduction

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé au 7/9 rue Nationale, Boulogne Billancourt (92100), est une société cotée sur le marché d'Euronext Paris compartiment B, au capital de 138 965 100 euros, divisé en 13 896 510 actions.

La société gère des actifs immobiliers principalement commerciaux. Elle a opté pour le régime fiscal de « Société d'Investissement Immobilier Cotée » (SIIC).

Au cours de l'exercice Patrimoine & Commerce a procédé à une augmentation de capital par émission de 621 047 actions nouvelles dans le cadre de l'option conférée aux actionnaires de recevoir le paiement du dividende en actions. La société a également procédé à l'annulation de 60 000 actions détenues en propre.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 12 février 2019, et présentés pour observations au conseil de surveillance du 27 février 2019.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2018.

Les comptes consolidés sont présentés en milliers d'euros sauf indication contraire.

2. Etats financiers

2.1. Bilan Actif

En milliers d'euros	Notes	31/12/18	31/12/17
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	736 966	701 074
Ecarts d'acquisition	2	-	117
Immobilisations corporelles et incorporelles	3	21	17
Titres mis en équivalence		5 508	5 484
Actifs financiers non courants	5	4 422	4 012
Total des Actifs Non Courants		**746 917**	**710 704**
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	6	166	111
Stocks et en-cours	7	1 983	1 544
Clients et comptes rattachés	8	19 422	28 522
Autres créances et comptes de régularisation	9	5 006	8 359
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	28 889	19 172
Total des Actifs Courants		**55 466**	**57 708**
Actifs destinés à être cédés	1	2 500	12 350
Total de l'Actif		**804 883**	**780 762**

2.2. Bilan Passif

En milliers d'euros	Notes	31/12/18	31/12/17
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	11	138 965	133 355
Primes liées au capital	11	77 826	87 815
Réserve légale		1 603	1 516
Réserves consolidées		118 991	91 258
Résultat consolidé de l'exercice		24 188	29 492
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)		**361 573**	**343 436**
Intérêts minoritaires		22 352	22 907
Total des Capitaux Propres		**383 925**	**366 343**
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	320 936	341 056
Dépôts de garantie	13	6 796	6 734
Impôt différé passif	14	-	1 207
Autres passifs long terme	15	2 873	1 808
Total des passifs non courants		**330 605**	**350 805**
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	55 879	33 385
Dettes fiscales et sociales	16	8 392	9 609
Dettes fournisseurs	17	9 332	5 526
Autres dettes	18	14 236	15 094
Total des passifs courants		**87 838**	**63 614**
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		2 514	-
Total du Passif		**804 883**	**780 762**

2.3. Etat du résultat global

En milliers d'euros	Notes	*12 mois* 31/12/18	*12 mois* 31/12/17
Revenus locatifs	19	43 257	41 475
Charges locatives non refacturables	20	(2 218)	(2 379)
Autres charges sur immeubles	21	(944)	(1 517)
Loyers nets		**40 095**	**37 579**
Charges externes et autres taxes	22	(5 227)	(4 707)
Charges de personnel	23	(923)	(839)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(4)	(4)
Autres produits et charges d'exploitation		1 347	6 846 (2)
Total Charges et Produits		**(4 807)**	**1 296**
Résultat Opérationnel Courant		**35 288**	**38 875**
Autres produits et charges opérationnels	24	(14)	(67)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	25	(1 326)	1 256
Quote part des sociétés mises en équivalence		(1 793)	(1 819)
Résultat Opérationnel		**32 155**	**38 245**
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		107	79
Coût de l'endettement financier brut		(9 538)	(8 991)
Coût de l'Endettement Financier Net	26	**(9 431)**	**(8 912)**
Autres produits et charges financiers	27	579	2 070
Impôts sur les résultats	28	738	(1 013)
Résultat Net		**24 041**	**30 390**
Intérêts minoritaires		(147)	898
Résultat Net (Part du Groupe)		**24 188**	**29 492**
Résultat par action	29	1,78 (1)	2,26 (3)
Résultat dilué par action		1,78	2,26
Résultat Net Avant Ajustement de Valeur		**24 977**	**27 249**
en % des loyers nets		*62,3%*	*72,5%*
Résultat Net		**24 041**	**30 390**
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat Global		**24 041**	**30 390**
Dont : - part du groupe		24 188	29 492
- part des intérêts minoritaires		(147)	898
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		13 589 143	13 038 258

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2018 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 27 juillet 2018 et le 13 décembre 2018 (cf. Note 11)
(2) Dont la soulte de 5,9M€ liée au protocole sur l'opération de Cergy
(3) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2017 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 21 juillet 2017 (cf. Note 11)

2.4. Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	Notes	*12 mois* 31/12/18	*12 mois* 31/12/17
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		24 041	30 390
Retraitements :			
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		1 793	1 819
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		306	353
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(230)	(379)
Dépréciation des écarts d'acquisition		117	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	1 326	(1 256)
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		(390)	(1 885)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution		(6)	
Plus ou moins-value de cession		-	100
Coût de l'endettement financier net		9 431	8 912
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(738)	1 013
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		**35 650**	**39 067**
Impôts versés		(2 694)	(2 045)
Incidence de la variation des crédits promoteurs		67	1 007
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité [1]		11 590	(12 997)
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		**44 613**	**25 032**
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles [2]		(38 859)	(81 091)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles [3]		16 174	11 391
Variation des prêts et créances financières consentis		(856)	3 793
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence		430	(1 247)
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence		(1 196)	-
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		**(24 307)**	**(67 154)**
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	10	(4 841)	(2 566)
Dividendes versés aux minoritaires	10	-	(277)
Augmentation / diminution des actions propres	2.5	(1 209)	33
Souscriptions d'emprunts	12	31 310	57 551
Remboursements d'emprunts	12	(26 198)	(20 892)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	12	(248)	(7 680)
Intérêts financiers nets versés	26	(9 409)	(9 082)
Variations des comptes courants	12	18	(272)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		**(10 577)**	**16 815**
Variation de Trésorerie		**9 729**	**(25 307)**
Trésorerie d'ouverture		19 083	44 390
Trésorerie de clôture		28 812	19 083
Variation de Trésorerie		**9 729**	**(25 307)**

Notes : (1) La variation positive du BFR est principalement constituée des variations des créances et dettes fiscales (principalement les opérations de Champniers Tranche 2, Champagne-au-Mont-d'Or et Lexy), ainsi que de l'encaissement de la créance liée au protocole sur l'opération de Cergy.

(2) En 2018, principalement les investissements dans les actifs de Champagne-au-Mont-d'Or, Champniers Tranche 2, Champniers Tranche 3, Grenoble Echirolles, Lannion, Poitiers Invest Commerces 4, Istres, Frouard et Pau.

(3) En 2018, cession des immeubles de Plérin, Paris Place des Fêtes, Quetigny, Montfermeil, Gif-sur-Yvette et d'une cellule à Salon-de-Provence et à Jouy-aux-Arches

2.5. Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/18	**133 355**	**87 815**	**1 516**	**91 258**	**29 492**	**343 436**	**22 907**	**366 343**
Résultat de la période	-	-	-	-	24 188	24 188	(147)	24 041
Affectation résultat	-	-	87	29 405	(29 492)	-	-	-
Dividendes versés	-	(13 967)	-	(1 642)	-	(15 609)	(408)	(16 017)
Augmentation de capital par création de titres	6 210	4 534	-	-	-	10 744	-	10 744
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(600)	(556)	-	(53)	-	(1 209)	-	(1 209)
Autres variations	-	-	-	23	-	23	-	23
Situation consolidée au 31/12/18	**138 965**	**77 826**	**1 603**	**118 991**	**24 188**	**361 573**	**22 352**	**383 924**

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/17	**128 032**	**94 663**	**1 462**	**66 395**	**25 925**	**316 477**	**22 357**	**338 834**
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
Situation consolidée au 31/12/17	**133 355**	**87 815**	**1 516**	**91 258**	**29 492**	**343 436**	**22 907**	**366 343**

3. Notes annexes à l'information financière consolidée

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

3.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés annuels sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et les IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee), interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

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

3.1.2. Normes comptables

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et en vigueur au 31 décembre 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 au 31 décembre 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 1er janvier 2018 :

- la norme IFRS 15 dont l'application est rétrospective et sans impact sur les comptes du Groupe établis au 31 décembre 2018, (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. Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 - contrats de location. En conséquence, les revenus locatifs ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme. 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 1er janvier 2017 et au 1er janvier 2018, l'entrée en vigueur de cette norme est sans incidence pour le Groupe à la date de transition et au 31 décembre 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 1er 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. De par la nature de ses activités de foncière et ponctuellement de promotion, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme. Toutefois, le nouveau modèle défini par la norme IFRS 9 n'a pas d'impact sur l'estimation du risque de dépréciation des créances.

  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 1er 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. En sa qualité de locataire, les travaux réalisés nous amènent à constater que les impacts de la norme IFRS 16 dans les comptes consolidés ne sont pas significatifs. En sa qualité de bailleur, le Groupe ne devrait pas être impacté de manière significative par les enjeux de l'application de cette nouvelle norme, le Groupe comptabilisant déjà les contrats de location financement conformément à IAS 17.

Les normes et interprétations adoptées par l'I.A.S.B. ou l'I.F.R.I.C. mais non encore adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2018, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

3.2. Evénements significatifs au 31 décembre 2018

3.2.1. Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le Groupe Patrimoine & Commerce s'est renforcé dans plusieurs régions, pour un total de 21,5 millions d'euros d'investissements mis en loyer en cours d'année, en procédant aux acquisitions :

- d'un local commercial de 930 m² à Bourg en Bresse (01) en copropriété avec un actif acquis en 2017 ;
- d'un immeuble commercial de 5 130 m² en pleine propriété à Lannion (22), entièrement loué à Conforama ;
- de deux actifs commerciaux situés à Istres (13) composés de 6 cellules commerciales totalisant 4 442 m² de surface de plancher et implantés sur deux zones distinctes ;

- d'un actif commercial de 1 000 m² situé à Champagne-au-Mont-d'Or (69) et loué à Kiabi ;
- d'un actif commercial de 600 m² situé à Frouard (54) et loué à Takko Fashion ;
- d'un actif commercial de 1 300 m² situé à Pau (64) et loué à Stokomani ;
- d'un bâtiment commercial de 2 100 m², à Bourg en Bresse (01) ; et
- d'un bâtiment à Poitiers (86) d'une surface totale de 2 077 m² intégralement loué à Stokomani.

En 2017, Patrimoine & Commerce a entrepris des travaux importants sur deux actifs historiques. Le premier concerne l'actif de Parigné (72) qui a fait l'objet de la signature d'un CPI pour l'extension du site. La livraison a eu lieu en avril 2018.

Le deuxième actif concerné est Saint-Priest (69) avec la restructuration en quatre cellules d'un bien anciennement loué à Darty. La réception de ces travaux a été réalisée en avril 2018 et l'actif est loué à 100%.

3.2.2. Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, Patrimoine & Commerce a procédé aux cessions de pied d'immeubles à Paris (75), Gif-sur-Yvette (91) et Montfermeil (93), ainsi que des cellules commerciales à Jouy-aux-Arches (57), à Quetigny (21) et à Salon-de-Provence (13).

Suite à l'exercice de l'option d'achat par un locataire sur le site de Plérin (22), le local occupé par Optical Center a été cédé.

Le montant global de ces cessions représente un montant total de 16,2 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

3.2.3. Opérations sur le capital de la société

Paiement du dividende en actions

L'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 27 juin 2018 a décidé, dans sa 4ème résolution, d'offrir à chaque actionnaire la possibilité d'opter pour le paiement du dividende, au titre de l'exercice 2017, en actions nouvelles de la société, émises à une valeur de 17,30 euros chacune, correspondant à 90% de la moyenne des premiers cours cotés sur le marché réglementé d'Euronext à Paris aux vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée Générale annuelle diminuée du montant net du dividende, arrondi au centime d'euro supérieur.

Par décision du 27 juillet 2018, la Gérance a constaté qu'à l'issue de la période d'option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la Société, il a été présenté 9 351 054 coupons correspondant à des demandes de souscription pour une quantité de 621 047 actions nouvelles et a, en conséquence, procédé à l'augmentation de capital social de la Société de 6 210 470 euros de valeur nominale, avec prime d'émission de 4 533 643,10 euros, soit une augmentation du capital social, prime d'émission incluse de 10 744 113,10 euros. Le montant du capital social a ainsi été porté de 133 354 630 euros à 139 565 100 euros.

Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues suite à un programme de rachat d'actions lancé en avril 2018

Le 10 avril 2018, la société a confié à la société Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5% du capital de la société.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 26ème résolution approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 juin 2017, dont la mise en œuvre a été décidée par la Gérance en date du 9 avril 2018.

Au titre de ce programme, les actions rachetées avaient vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

Ce programme s'est terminé le 5 octobre 2018 et a permis le rachat de 60 000 actions.

Par décision en date du 13 décembre 2018, la Gérance a procédé, conformément à l'autorisation consentie dans sa 21ème résolution par l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 juin 2018, à l'annulation des 60 000 actions acquises, soit environ 0,5% du nombre total d'actions composant le capital social.

Le capital social a ainsi été réduit de 139 565 100 euros à 138 965 100 euros, divisé en 13 896 510 actions de 10 euros.

Lancement d'un second programme de rachat d'actions en décembre 2018

Le 14 décembre 2018, la Société a confié à la société Kepler Cheuvreux un mandat à l'effet de racheter un maximum de 60 000 actions, soit environ 0,5% du capital de la société.

Ce programme s'inscrivait dans le cadre de la 10ème résolution approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 27 juin 2018, dont la mise en œuvre a été décidée par la Gérance en date du 14 décembre 2018.

Au titre de ce programme, les actions rachetées ont vocation à être annulées et le capital social à être réduit en conséquence.

3.2.4. Modifications de la composition du conseil de surveillance

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, la composition du conseil de surveillance a fait l'objet de plusieurs modifications.

Monsieur Jean-Hubert Moitry a démissionné en date du 10 juillet 2018 de ses fonctions de membre du Conseil de surveillance de la Société.

Lors de sa réunion du 25 septembre 2018, le conseil de surveillance a coopté Monsieur Axel Bernia membre du conseil de surveillance en remplacement de Monsieur Jean-Hubert Moitry démissionnaire.

L'Assemblée Générale du 13 novembre 2018 a procédé à la nomination de la société Banque Populaire Val de France en qualité de nouveau membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Luc Carpentier.

Le conseil est désormais composé de 15 membres.

3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2018 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2017, auquel viennent s'ajouter SCI Bourg-en-Bresse Invest 2, Lannion Invest 2, Poitiers Invest Commerces 4, Champniers Invest 3, Comboire Invest et la SCI Eclats Invest 1 qui porteront chacune soit l'acquisition d'un ou plusieurs actifs, soit un projet en développement.
La SCI Cergy Invest a été liquidée sur l'exercice.

V. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018

LISTE DES ENTITES CONSOLIDEES

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/2018	% d'intérêt 31/12/2017
SCA PATRIMOINE ET COMMERCE	395 062 540	Société Mère	100,00%	100,00%
SCI ALENCON QUEST	489 103 937	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI ANTHY INVEST	830 322 848	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI ARGENTAN INVEST	830 108 072	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI BLAGNAC ALIZES	434 178 679	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST	822 655 858	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI BOURG-EN-BRESSE INVEST 2	837 634 567	Intégration Globale	100,00%	
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI BUCHELAY INVEST	821 318 714	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHALONINVEST	832 026 934	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHAMP D'OR INVEST	821 485 588	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHAMPNIERS INVEST	532 409 018	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHAMPNIERS INVEST 2	832 055 859	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHAMPNIERS INVEST 3	839 834 041	Intégration Globale	100,00%	
SCI CHÂTEAU THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHERBOURG INVEST	452 819 014	Mise en équivalence	26,00%	26,00%
SCI CHERBOURG INVEST HOLDING	524 848 793	Mise en équivalence	50,00%	50,00%
SCI CLERMINVEST	438 757 940	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI COGNAC INVEST	808 233 209	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CONFORINVEST GUADELOUPE	479 626 319	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CONFORINVEST MARTINIQUE	482 668 290	Intégration Globale	85,00%	85,00%
SCI COMBOIRE INVEST	837 696 848	Intégration Globale	100,00%	
SCI CREUSINVEST 1	434 616 058	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CREUSINVEST 2	440 297 745	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI DECAZVILLE INVEST	827 485 129	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS DINVEST	441 953 734	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI DOTH INVEST	452 813 314	Intégration Globale	90,00%	90,00%
SCI ECLATS INVEST 1	841 461 726	Intégration Globale	100,00%	
SCI ECULLY INVEST	814 089 959	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI EPAGNY INVEST	801 036 195	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI FONCIERE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI FROUARD-ISLE INVEST	442 889 408	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI GIFINVEST 2	437 734 718	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI HAUTE ECLAIRE	428 197 156	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration Globale	50,00%	50,00%
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LANNION INVEST 2	838 529 261	Intégration Globale	100,00%	
SCI LES GABINS INVEST	825 153 612	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LE VIGEN INVEST	789 027 224	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LEXY PARK INVEST	821 356 151	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LEMPDES INVEST	814 089 892	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LIMOGES INVEST	822 643 482	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LOCHES INVEST	814 748 109	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LP INVEST	824 742 670	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI MARMANDE INVEST	829 834 860	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI MASH	424 496 123	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI MELESSINVEST	441 124 146	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI MONTFERMEILINVEST	434 810 735	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration Globale	100,00%	100,00%
EURL P&C DEVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration Globale	100,00%	100,00%
EURL PARADIS 2	423 453 521	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL PATRIMOINE ET COMMERCE 2	501 464 770	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PARIGNE INVEST	487 759 524	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PERPIGNAN INVEST	814 764 387	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PERRIERES INVEST	432 144 459	Intégration Globale	93,00%	93,00%
SCI PIERRELAYE INVEST	789 027 299	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PLERIN INVEST	822 646 477	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCES	444 597 462	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCES 2	501 358 261	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCES 3	818 713 224	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCES 4	837 663 681	Intégration Globale	100,00%	
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI ROCHAMBLY INVEST	438 142 382	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI SAINT LO INVEST	480 310 630	Intégration Globale	95,00%	95,00%
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL SALON DE PROVENCE DEVELOPPEMENT	814 068 201	Mise en équivalence	50,00%	50,00%
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI SEMECOURT INVEST	830 344 867	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC SEPRIC REALISATIONS	418 246 310	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC SHOPPING ENTREMBIERES	349 012 617	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Mise en équivalence	50,00%	50,00%
SCI TOURINVEST	434 808 630	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI VANDOEUVRE INVEST	752 631 069	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SAS VILLE DU BOIS INVEST	538 372 145	Intégration Globale	51,00%	51,00%
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SNC WITTEN	789 027 174	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI WITTEN 2	832 038 772	Intégration Globale	100,00%	100,00%

4. Principales méthodes comptables du Groupe

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente sur toutes les périodes présentées.

4.1. Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tels les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

4.1.1. Entités contrôlées exclusivement

Les filiales contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale. Tous les soldes et transactions intra-groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

Toute modification de la part d'intérêt du Groupe dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si le Groupe perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11 ou IAS 28 ou IAS 39.

4.1.2. Entités contrôlées conjointement

Suivant IFRS 11, les sociétés sont contrôlées conjointement lorsque les décisions importantes au titre des activités pertinentes requièrent le consentement unanime des associés ou partenaires.

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la joint-venture par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une co-entreprise, le Groupe enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture, la participation du

Groupe dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

Les investissements dans les activités communes ou les co-entreprises sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

4.1.3. Entités sous influence notable

Conformément à IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%. Chaque participation, quel que soit le pourcentage de détention détenu, fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si le Groupe exerce une influence notable.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation du Groupe dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée.

L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres mis en équivalence ».

Les états financiers des entreprises associées sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du Groupe.

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

4.2. Regroupement d'entreprises et acquisition d'actifs

4.2.1. Regroupement d'entreprises

IFRS 3 révisée modifie les modalités d'application de la méthode de l'acquisition depuis le 1er janvier 2010.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. Les coûts directement attribuables à la prise de contrôle sont désormais comptabilisés en charge.

L'écart résiduel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs, des passifs et des passifs éventuels identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif. A la date de prise de contrôle et pour chaque regroupement, le Groupe a la possibilité d'opter soit pour un écart d'acquisition partiel (se limitant à la quote-part acquise par le Groupe) soit pour un écart d'acquisition complet. Dans le cas d'une option pour la méthode de l'écart d'acquisition complet, les intérêts minoritaires sont évalués à la juste valeur et le Groupe comptabilise un écart d'acquisition sur l'intégralité des actifs et passifs identifiables. Les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2010 avaient été traités selon la méthode de l'écart d'acquisition partiel, seule méthode applicable.

L'acquéreur dispose d'un délai maximal de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs éventuels acquis.

Par ailleurs, les compléments de prix sont inclus dans le coût d'acquisition à leur juste valeur dès la date d'acquisition et quel que soit leur probabilité de survenance.

IFRS 3 révisée modifie le traitement des impôts différés actifs puisqu'elle impose de reconnaître en produit les impôts différés actifs qui n'auraient pas été reconnus à la date d'acquisition ou durant la période d'évaluation.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

4.2.2. Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables de groupe à la date d'acquisition.

Conformément à IAS 12 §15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et passifs.

4.3. Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40 et conformément aux recommandations de l'EPRA, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles en cours de développement et de construction qui remplissent les critères d'avancement technique et de commercialisation définis par le Groupe sont évalués à la juste valeur.

Conformément à la norme IAS 23, le Groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif. Le taux correspond aux modalités de financement utilisées par le Groupe.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du Groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

Le Groupe a confié à Cushman & Wakefield le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant trois méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le Groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, ...). Ces revenus locatifs prennent en compte un taux de vacance, ainsi que des diminutions ou augmentations de loyers qui devraient être appliquées lors des

renouvellements en fonction des valeurs locatives de marché et des probabilités de renouvellement des baux ;
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature ;
- la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. Cette méthode consiste à actualiser les flux futurs attendus sur la base d'un taux d'actualisation financier.

La norme IFRS 13 – « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.
L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :
- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.
L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

Une baisse de 25bp du taux de capitalisation entraînerait une hausse de la valeur des immeubles de placement de 25,2 millions d'euros. Une hausse de 25bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 23,5 millions d'euros.

Contrats de location

Les contrats de location font l'objet d'une analyse au regard de la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. À défaut, les contrats de location sont qualifiés de contrat de location simple.

Les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location-financement sont comptabilisés à l'origine en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière.

Les contrats de locations signés par le Groupe en qualité de bailleur sont des contrats de location simple. Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire.

4.4. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement à du matériel de bureau et de l'informatique. Ceux-ci sont amortis linéairement sur leur durée d'utilité.

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

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

4.5. Actifs financiers

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- actifs financiers à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat ;
- prêts et créances ;
- contrats de concession faisant l'objet de convention d'escompte.

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La direction détermine la classification de ces actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

4.5.1. Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

Pour le Groupe, cela concerne la valorisation des instruments de couverture de la dette financière.

4.5.2. Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants et comptabilisés à leur coût historique.

4.5.3. Contrats de concession faisant l'objet de convention d'escompte

Selon l'interprétation IFRIC 12, les contrats de concession sont comptabilisés en actifs financiers opérationnels. Une société du Groupe, Antibes Invest, a cédé les créances futures garanties par la collectivité à l'établissement bancaire qui finance la partie publique du Palais des Congrès via une convention de cession-escompte. Les clauses contractuelles de cette dernière lui permettent d'atteindre les critères de décomptabilisation de l'actif financier précisés par IAS 39.

4.6. Stocks et encours

Les stocks et encours correspondent à des terrains, des droits immobiliers sur des terrains et des honoraires. Ces stocks concernent des programmes en cours de construction, des programmes amorcés, des terrains conservés en vue de leur vente ultérieure en l'état ou après aménagement. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition.

4.7. Clients, comptes rattachés

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur et, lors de chaque clôture, à leur coût amorti.

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

Le montant de la provision est comptabilisé au compte de résultat en autres charges sur immeubles.

4.8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue, les autres placements à court terme très liquides ayant des échéances initiales inférieures ou égales à trois mois et les découverts bancaires. Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, dans les « emprunts et dettes financières ».

Les valeurs mobilières de placement sont classées en équivalent de trésorerie, elles remplissent les conditions d'échéance, de liquidités et d'absence de volatilité.

Elles sont évaluées à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat.

4.9. Paiement en actions

La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges de personnel sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves sur la base de la valeur des instruments au moment de leur attribution.

Aucune charge n'est in fine comptabilisée lorsque l'octroi des instruments est soumis à une condition autre qu'une condition de marché qui ne sera pas remplie.

Au 31 décembre 2018, il n'existe aucun plan d'octroi d'actions aux salariés en cours.

4.10. Emprunts et autres passifs financiers

4.10.1. Emprunts

Les emprunts sont initialement comptabilisés à leur juste valeur, net des coûts de transaction encourus, puis à leur coût amorti.

Les contrats de crédit-bail immobilier sont retraités comme des contrats d'emprunts et présentés nets des avances preneur versées.

Les emprunts sont classés en passifs courants, sauf lorsque le Groupe dispose d'un droit inconditionnel de reporter le règlement de la dette au minimum 12 mois après la date de clôture, auquel cas ces emprunts sont classés en passifs non courants.

4.10.2. Instruments de couverture

Le Groupe Patrimoine & Commerce utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de swaps et de tunnel dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêt fixe, soit un taux plafond) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

4.11. Impôts courants et impôts différés

4.11.1. Régime fiscal de groupe

L'option pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) par le Groupe Patrimoine & Commerce a été faite pour un certain nombre d'entités en date du 1er juillet 2011.

L'option pour le régime SIIC, donne lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 19% assis sur la différence entre la valeur vénale des actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale.

Cet impôt, également appelé « Exit Tax » est payable en quatre versements d'égal montant le 15 décembre ou le 15 mai de chaque année.

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

4.11.2. Imposition différée

Les impôts différés sont comptabilisés pour les activités et sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers consolidés. Les impôts différés sont déterminés à l'aide des taux d'impôt (et des réglementations fiscales) qui ont été adoptés ou quasi-adoptés à la date de clôture et dont il est prévu qu'ils s'appliqueront lorsque l'actif d'impôt différé concerné sera réalisé ou le passif d'impôt différé réglé.

Les actifs d'impôts différés ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Des impôts différés sont comptabilisés au titre des différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des entreprises associées, sauf lorsque le calendrier de renversement de ces différences temporelles est contrôlé par le Groupe et qu'il est probable que ce reversement n'interviendra pas dans un avenir proche.

Dans les comptes consolidés statutaires, les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et que les actifs et passifs d'impôts différés concernent la même entité fiscale.

Patrimoine & Commerce a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Ce régime permet principalement une exonération de l'impôt sur les sociétés des bénéfices provenant de l'activité de location des immeubles.

En conséquence de ce choix, aucun impôt sur les sociétés n'est dû au titre de l'activité de location d'immeubles, directement ou indirectement à travers les produits reçus des filiales. De même, les plus-values de cession des immeubles ou des titres de filiales soumises au même régime sont exonérées. Le Groupe reste redevable d'un impôt sur les sociétés pour la réalisation d'opération n'entrant pas dans le champ du régime des SIIC.

4.12. Revenus

Les baux actuellement signés par le Groupe répondent à la définition de location simple telle que le définit la norme IAS 17, le Groupe conservant la majorité des risques et avantages liés à la propriété des biens donnés en location. Il est procédé à l'étalement sur la durée ferme du bail des conséquences financières de toutes les clauses prévues au contrat de bail. Il en va ainsi des franchises, des paliers et des droits d'entrée.

Les produits des activités ordinaires sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue.

4.13. Autres produits et charges opérationnels

Les éléments du résultat opérationnel, non liés directement à l'exploitation courante, sont enregistrés en « autres produits et charges opérationnels ».

4.14. Actifs non courants destinés à être cédés

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs non courants sont considérés comme détenus en vue de la vente lorsqu'ils sont disponibles pour une cession et que leur vente est hautement probable dans un délai de douze mois suivant la clôture de l'exercice.

Les actifs non courants détenus en vue de la vente et les actifs des activités cédées ou en cours de cession sont comptabilisés au plus faible :

- de leur valeur nette comptable
- ou de la juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les actifs destinés à être cédés qui correspondent à des immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur.

Ils sont présentés dans une rubrique spécifique du bilan.

5. Gestion des risques financiers

Patrimoine & Commerce est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité (risque de crédit, risque de liquidité, risque de marché) et met en œuvre en conséquence une politique adaptée afin de les limiter.

L'exposition du Groupe aux risques financiers est présentée ci-après.

5.1. Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier venait à manquer à ses obligations contractuelles.

Le Groupe module son niveau de risque de crédit envers les locataires en limitant son exposition à chaque partie contractante individuelle, ou à des groupes de parties contractantes, ainsi qu'aux secteurs géographiques et aux secteurs d'activité. Le client principal du Groupe représente environ 3,5% des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2018).

Le nombre important de locataires permet une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Les locataires remettent en outre à la signature des contrats de bail des garanties financières sous forme du versement d'un dépôt de garantie (en général représentant 3 mois de loyer) ou de la remise d'une caution bancaire. Les retards de règlement donnent systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités.

5.2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité s'analyse comme la difficulté ou l'incapacité pour le Groupe à honorer ses dettes avec la trésorerie disponible lorsque celles-ci arriveront à échéance.

La dette du Groupe est presque exclusivement composée de financements attachés à des actifs immobiliers précis. Elle est de durée longue et fait l'objet d'amortissements réguliers (sans valeur résiduelle significative). Ainsi, le Groupe Patrimoine & Commerce ne présente pas de risque de liquidité à court terme. Au titre de l'exercice, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 35,9 millions d'euros dont 26,4 millions d'euros de capital. Au 31 décembre 2018, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 55,9 millions d'euros de capital, dont 17,5 millions concernent l'emprunt obligataire. Le refinancement de la tranche obligataire sur 7 ans a été signé début 2019.

5.3. Risque de marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les taux d'intérêts et les cours de change, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus.

5.3.1. Risque de taux d'intérêt

Patrimoine & Commerce est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, certaines sociétés du Groupe ont emprunté à taux variable et utilisent des instruments financiers pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt, cette couverture étant faite emprunt par emprunt.

RISQUE DE TAUX INTERET AU 31/12/18

En milliers d'euros	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	192 901	179 112	372 012

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 107,4 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.4.

Au 31 décembre 2018, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 71,7 millions d'euros représentant 19% du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2018, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un pourcent augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 0,7 million d'euros sur un an.

5.3.2. Risque de change

Le Groupe est implanté uniquement en France (métropole et DOM) et n'est donc pas exposé à un quelconque risque de change.

6. Segment opérationnel

Le Groupe évolue sur un seul secteur géographique et le reporting de gestion se fonde sur un suivi par immeuble sans distinction de leur nature.

7. Estimations et jugements comptables déterminants

7.1. Estimations et hypothèses comptables déterminantes

L'établissement des états financiers consolidés, en conformité avec les IFRS, conduit à faire des estimations et à formuler des hypothèses ayant une incidence sur les montants reconnus au bilan et sur les notes aux états financiers consolidés concernant les actifs et passifs à la date d'arrêté des comptes consolidés.

Ces estimations et hypothèses portent notamment sur les éléments suivants.

7.2. Evaluation des immeubles

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 31 décembre 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. Les taux de capitalisation moyen sont les suivants :

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)				
En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17	min.	max.
Commerces	7,1%	7,1%	5,5%	12,8%
Bureaux et Activité	9,6%	10,1%	8,0%	11,4%
Total	7,2%	7,2%	5,5%	12,8%

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

7.3. 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 prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

8.1. Note 1 : Immeubles de placement

En milliers d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/18	**701 074**
Acquisitions [1]	43 542
Cessions [2]	(3 824)
Reclassement en actifs destinés à être cédés [3]	(2 500)
Effet juste valeur (résultat)	(1 326)
Solde Net au 31/12/18	**736 966**

Notes : (1) Dont principalement des investissements dans les actifs de Champagne-au-Mont-d'Or, Champniers Tranche 2, Lannion, Poitiers et Eclats Invest
(2) Immeuble de Quetigny et cellules à Plérin et Salon de Provence
(3) Immeuble de Gaudensinvest

En milliers d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/17	**630 370**
Acquisitions [1]	81 760
Cessions [2]	(612)
Reclassement en actifs destinés à être cédés [3]	(12 350)
Effet juste valeur (résultat)	1 256
Solde Net au 31/12/17	**701 074**

Notes : (1) Dont principalement des investissements liés aux actifs de Wittenheim, Champagne-au-Mont-d'Or, Leader Price, Lexy, Plérin, Champniers Tranche 2 et Argentan
(2) Immeuble de Macon Chaintré
(3) Immeubles de Jouy aux Arches, Paris place des fêtes, Gif-sur-Yvette et Montfermeil

Immeubles destinés à être cédés

En milliers d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/18	**12 350**
Cessions [1]	(12 350)
Reclassement en actifs destinés à être cédés [2]	2 500
Solde Net au 31/12/18	**2 500**

Notes : (1) Immeubles de Jouy aux Arches, Paris place des fêtes, Gif-sur-Yvette et Montfermeil
(2) Immeuble de Gaudensinvest

En milliers d'euros	Variation
Solde Net au 01/01/17	**10 880**
Cessions [1]	(10 880)
Reclassement en actifs destinés à être cédés [2]	12 350
Solde Net au 31/12/17	**12 350**

Notes : (1) Immeubles Epagny Cultura, Blagnac Alizés et Quetigny/Mash
(2) Immeubles de Jouy aux Arches, Paris place des fêtes, Gif-sur-Yvette et Montfermeil

8.2. Note 2 : Ecarts d'acquisition

8.2.1. Ecart d'acquisition des filiales de Patrimoine & Commerce

L'écart d'acquisition historique de Patrimoine & Commerce a été calculé par différence entre :

- (i) d'une part l'actif net des différentes sociétés apportées à Patrimoine & Commerce tel qu'il ressort des traités d'apport ;
- (ii) et d'autre part les justes valeurs des actifs et passifs identifiés au 31 décembre 2009.

L'écart d'acquisition représente donc principalement le différentiel d'impôt entre le taux retenu pour le calcul des impôts différés soit 33,1/3 % et le taux d'exit tax retenu pour la valorisation des apports. En date du 1er juillet 2011, Patrimoine & Commerce a opté pour le régime SIIC.

Au cours de l'année 2018, l'écart d'acquisition relatif aux sociétés ayant opté pour le régime SIIC sur la période a été intégralement déprécié (0,1 million d'euros).
Au 31/12/2018, la totalité des écarts d'acquisition est dépréciée.

8.2.2. Ecart d'acquisition Groupe Sepric

Fin 2012, le Groupe Foncière Sepric a acquis 100% des titres de la SAS Groupe Sepric, ce qui l'a amené à constater un écart d'acquisition de 7,6 millions dont 4,7 millions ont été reconnus en immeuble et en stock au 31 décembre 2013 (le solde ayant été déprécié).

En milliers d'euros	*Variation*
Solde au 01/01/18	**117**
Acquisition	-
Cession	-
Dépréciation [1]	(117)
Solde Net au 31/12/18	**0**
Au 31/12/18	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 284)
Valeur nette comptable au 31/12/18	-

En milliers d'euros	*Variation*
Solde au 01/01/17	**117**
Acquisition	-
Cession	-
Dépréciation [1]	-
Solde Net au 31/12/17	**117**
Au 31/12/17	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 167)
Valeur nette comptable au 31/12/17	**117**

Notes : (1) Dépréciation de l'écart d'acquisition de Creusinvest 1 et 2 dans le cadre du passage SIIC

8.3. Note 3 : Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / autres immo.	Total
Solde au 01/01/18	**179**	**10**	**(172)**	**17**
Augmentations	6	3	-	9
Amortissements	-	-	(5)	(5)
Solde Net au 31/12/18	**185**	**13**	**(177)**	**21**

En milliers d'euros	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / autres immo.	Total
Solde au 01/01/17	**173**	**-**	**(168)**	**5**
Augmentations	6	10	-	16
Amortissements	-	-	(4)	(4)
Solde Net au 31/12/17	**179**	**10**	**(172)**	**17**

8.4. Note 4 : Titres mis en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste « Titres mis en équivalence » les participations des co-entreprises de Patrimoine & Commerce.

Les informations financières (à 100%) résumées des co-entreprises sont présentées ci-dessous.
Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Actifs non courants	69 590	77 319
Actifs courants	8 107	7 679
Total Actifs	**77 697**	**84 998**
Capitaux propres	(33 594)	(27 890)
Passifs non courants	100 704	103 569
Passifs courants	10 587	9 319
Total Passifs	**77 697**	**84 998**
Loyers nets	3 232	2 506
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(8 318)	(8 872)
Résultat net	**(7 482)**	**(7 511)**

8.5. Note 5 : Actifs financiers non courants

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/18	**1 651**	**12 435**	**(10 341)**	**267**	**4 012**
Augmentations	941	632	-	-	1 573
Diminutions	(124)	(1 063)	-	-	(1 187)
Reclassement	(941)	-	-	-	(941)
Autres variations non cash		-	1 062		1 062
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(97)	(97)
Solde au 31/12/18	**1 527**	**12 004**	**(9 279)**	**170**	**4 422**

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Imputation de la quote-part négative des mises en équivalence	Instruments financiers	Total des actifs financiers non courants
Solde net au 01/01/17	**6 128**	**11 136**	**(8 777)**	**231**	**8 717**
Augmentations	-	1 343	-	-	1 343
Diminutions	(3 827)	(96)	-	-	(3 923)
Reclassement	(650)	-	-	-	(650)
Autres variations non cash	-	52	(1 564)	-	(1 512)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	36	36
Solde au 31/12/17	**1 651**	**12 435**	**(10 341)**	**267**	**4 012**

8.6. Note 6 : Actifs financiers courants

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/18	**91**	**20**	**111**
Variation cash	-	-	-
Variation des actions propres	41	-	41
Autres variations non cash	-	14	14
Solde au 31/12/18	**132**	**34**	**166**

En milliers d'euros	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Intérêts courus sur comptes courants	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/17	**58**	**4**	**-**	**62**
Variation cash	-	(4)	-	(4)
Variation des actions propres	33	-	-	33
Autres variations non cash	-	-	20	20
Solde au 31/12/17	**91**	**0**	**20**	**111**

8.7. Note 7 : Stock et en-cours

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Brut	1 983	1 544
Provisions	-	-
Total Net	**1 983**	**1 544**

8.8. Note 8 : Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Brut	23 132	32 139
Provisions	(3 710)	(3 617)
Total Net	**19 422**	**28 522**

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 1,9%.

8.9. Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Avances et acomptes versés	644	711
Créances fiscales	3 251	6 412
TVA sur immobilisations	164	289
Fournisseurs débiteurs	69	34
Charges constatées d'avance	254	239
Autres créances	624	674
Total Valeur Brute	**5 006**	**8 359**
Provisions sur autres créances	-	-
Total Net des Autres Créances	**5 006**	**8 359**

8.10. Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Disponibilités	28 889	19 172
Trésorerie et équivalents (actifs)	**28 889**	**19 172**
Concours bancaires courants	(77)	(89)
Total (net actif / passif)	**28 812**	**19 083**

8.11. Note 11 : Capital et primes liées au capital

En milliers d'euros	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/16	**12 803 193**	**10,00**	**128 032**	**94 663**	**222 695**
Distribution de dividendes	-	-		(13 033)	(13 033)
Dont versés aux actionnaires de la société mère				*(2 566)*	
Dont versés aux minoritaires				*(277)*	
Création de titres le 21/07/2017	532 270		5 323	6 185	11 508
Solde au 31/12/17	**13 335 463**	**10,00**	**133 355**	**87 815**	**221 170**
Distribution de dividendes	-	-	-	(13 967)	(13 967)
Dont versés aux actionnaires de la société mère				*(4 841)*	
Création de titres le 27/07/2018	621 047		6 210	4 534	10 744
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 13/12/2018	(60 000)		(600)	(556)	(1 156)
Solde au 31/12/18	**13 896 510**	**10,00**	**138 965**	**77 826**	**216 791**

8.12. Note 12 : Emprunts et dettes financières

12.1 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES NON COURANTS - VARIATION PAR NATURE

	En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Encours de crédit-bail	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
	Solde au 01/01/18	**59 803**	**231 460**	**46 223**	**3 570**	**341 056**
Variations "Cash"	Augmentations	-	31 309 (1)	-	-	31 309
	Diminutions	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-
	Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"	Augmentations	-	-	-	-	-
	Juste valeur	-	-	-	(488)	(488)
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés		(2 514)	-	-	(2 514)
	Reclassement courant / non courant	(17 461)	(19 194)	(11 572)	(200)	(48 427)
	Solde au 31/12/18	**42 342**	**241 061**	**34 651**	**2 882**	**320 936**

Note : (1) 27,5 millions d'euros de nouveaux emprunts ont été souscrits pour le financement d'acquisitions au cours de la période (Lannion, Eclats Invest, Bourg en Bresse, Poitiers, Grenoble Echirolle, Champniers 3 et Champ d'Or). Des tirages complémentaires ont également été effectués pour 4,2 millions d'euros sur les financements de Champniers 2, Mash et Lexy.

	En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Encours de crédit-bail	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
	Solde au 01/01/17	**59 803**	**195 569**	**55 143**	**5 348**	**315 862**
Variations "Cash"	Augmentations	-	57 362 (1)	-	-	57 362
	Diminutions	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-
	Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"	Augmentations	-	-	-	-	-
	Juste valeur	-	-	-	(1 822)	(1 822)
	Reclassement en Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-		-	-	-
	Reclassement courant / non courant	-	(21 471)	(8 920)	44	(30 347)
	Solde au 31/12/17	**59 803**	**231 460**	**46 223**	**3 570**	**341 056**

Notes : (1) 56,6 millions d'euros de nouveaux emprunts ont été souscrits pour le financement d'acquisitions au cours de la période (Lexy Park, Plérin, LP, Argentan, Champniers Tranche 2, Wittenheim, Bourg en Bresse, Patrimoine & Commerce et Mash). Des tirages complémentaires ont également été effectués pour 0,7 millions d'euros sur les financements de Cognac, Ecully, Poitiers Invest Commerces 3.

12.2 – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTS - VARIATION PAR NATURE

V. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018

	En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
	Solde au 01/01/18	**355**	**21 786**	**1 007**	**8 921**	**89**	**1 227**	**-**	**33 385**
Variations "Cash"	Augmentations	-	-	67	-	-	18	-	85
	Diminutions	-	(17 525)	-	(8 922)	(12)	-	-	(26 459)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"	Augmentations	-	728	-	-	-	408	-	1 136
	Diminutions	-	(688)	-	-	-	-	-	(688)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
	Reclassement courant / non courant	17 461	19 194	-	11 572	-	0	200	48 427
	Solde au 31/12/18	**17 816**	**23 495**	**1 074**	**11 571**	**77**	**1 646**	**200**	**55 879**

	En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
	Solde au 01/01/17	**355**	**12 378**	**-**	**8 694**	**116**	**1 476**	**70**	**23 089**
Variations "Cash"	Augmentations	-	189	1 007	-	-	-	-	1 196
	Diminutions	-	(12 199)	-	(8 693)	(27)	(276)	-	(21 198)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"	Augmentations	-	682	-	-	-	-	-	682
	Diminutions	-	(735)	-	-	-	27	-	(708)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	(26)	(26)
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement courant / non courant	-	21 471	-	8 920	-	-	(44)	30 347
	Solde au 31/12/17	**355**	**21 786**	**1 007**	**8 921**	**89**	**1 227**	**-**	**33 385**

12.3 – TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES (COURANTS ET NON COURANTS)

	En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
	Solde au 01/01/18	**60 158**	**253 246**	**1 007**	**55 144**	**89**	**1 227**	**3 570**	**374 441**
Variations "Cash"	Augmentations	-	31 310	67	-	-	18	-	31 395
	Diminutions	-	(17 525)	-	(8 922) [2]	(12)	-	-	(26 459)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"	Augmentations	-	728	-	-	-	408	-	1 136
	Diminutions	-	(688)	-	-	-	-	-	(688)
	Juste valeur	-	-	-	-	-	-	(488)	(488)
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(2 514)	-	-	-	-	-	(2 514)
	Solde au 31/12/18	**60 158**	**264 556**	**1 074**	**46 222**	**77**	**1 646**	**3 082**	**376 815**

	En milliers d'euros	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Encours de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
	Solde au 01/01/17	**60 158**	**207 947**	**-**	**63 837**	**116**	**1 476**	**5 419**	**338 952**
Variations "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)
	Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-	-	-
	Solde au 31/12/17	**60 158**	**253 246**	**1 007**	**55 144**	**89**	**1 227**	**3 570**	**374 441**

12.4 – PASSIFS LIES A DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

En milliers d'euros	Variation
Solde net au 01/01/18	-
Augmentations	-
Diminutions	-
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés [1]	2 514
Solde net au 31/12/18	**2 514**

Note : (1) Correspond au reclassement de l'emprunt sur Saint-Gaudens.

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

12.5 – INSTRUMENTS FINANCIERS

En milliers d'euros Type de contrat	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/2018	Montant couvert	CRD au 31/12/18	CRD au 31/12/17	Taux de référence	J.V.[1] 31/12/18	J.V.[1] 31/12/17
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	15 915	15 121	15 121	17 029	E3M	98	121
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	6 862	6 862	6 862	7 575	E3M	72	146
SWAP	28/06/12	28/06/12	28/06/19	39 000	39 000	39 000	39 800	E3M	(578)	(803)
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	13 369	13 369	17 276	18 267	E3M	(385)	(234)
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23					E3M	(1 410)	(1 743)
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	2 117	2 117	2 121	2 306	E3M	(62)	(57)
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	2 208	2 186	2 186	2 481	E3M	(59)	(59)
SWAP	28/02/12	28/02/12	01/04/19	3 165	6 331	6 331	6 924	E3M	(33)	(103)
SWAP	28/02/12	02/04/12	01/04/19	3 165				E3M	(33)	(103)
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	5 344	5 128	5 128	5 603	E3M	(88)	(59)
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 650	1 650	1 650	1 772	E3M	(21)	(9)
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	6 091	6 091	6 091	6 686	E3M	(177)	(170)
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	1 693	1 693	1 693	1 923	E3M	(51)	(55)
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	1 555	1 555	1 555	1 719	E3M	(56)	(58)
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	1 552	1 552	1 552	1 712	E3M	(44)	(43)
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 381	1 376	1 376	1 509	E3M	(39)	(35)
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	1 152	1 152	1 152	1 298	E3M	(15)	(14)
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	1 223	1 223	1 223	1 350	E3M	(17)	(14)
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	1 014	1 014	1 014	1 182	E3M	(13)	(12)
Total				**108 458**	**107 422**	**111 332**	**119 136**		**(2 911)**	**(3 302)**

Note : (1) J.V. Juste Valeur

Le Groupe Patrimoine & Commerce a contracté des instruments financiers (SWAP ou autres), dont les principales caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessus, et qui n'ont pas été considérés au plan comptable comme des instruments de couverture.
La variation de juste valeur enregistrée au compte de résultat en 2018 est un produit de 0,4 million d'euros (contre un produit de 1,9 million d'euros en 2017).

12.6 – HIERARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Le tableau suivant indique la valeur au bilan des actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur selon les catégories définies par IFRS 13 détaillée en notes 4.3 et 7.3.

Au 31/12/18

		Actifs et passifs financiers évalués au		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
En milliers d'euros	*Note*	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	Total
Actifs financiers	5	4 252	-	-	170	-	4 422
Total actifs financiers non courants		**4 252**	-	-	**170**	-	**4 422**
Actifs financiers	6	166	-	-	-	-	166
Clients et comptes rattachés	8	19 422	-	-	-	-	19 422
Autres créances et comptes de régularisation	9	5 006	-	-	-	-	5 006
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	28 889	-	-	-	-	28 889
Total actifs financiers courants		**53 483**	-	-	-	-	**53 483**
Total Actif		**57 735**	-	-	**170**	-	**57 905**
Emprunts et dettes financières	12.1	-	318 054	-	2 882	-	320 936
Dépôts de garantie	13	-	6 796	-	-	-	6 796
Total passifs non courants		-	**324 850**	-	**2 882**	-	**327 732**
Emprunts et dettes financières	12.2	-	55 679	-	200	-	55 879
Dettes fournisseurs	17	-	9 332	-	-	-	9 332
Autres dettes	18	-	14 236	-	-	-	14 236
Total passifs courants		-	**79 247**	-	200	-	**79 446**
Total Passif		-	**404 096**	-	**3 082**	-	**407 179**

Au 31/12/17

		Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
En milliers d'euros	*Note*	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	Total
Actifs financiers	5	1 902	-	-	267	-	2 169
Total actifs financiers non courants		**1 902**	-	-	**267**	-	**2 169**
Actifs financiers	6	1 954	-	-	-	-	1 954
Clients et comptes rattachés	8	28 522	-	-	-	-	28 522
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 359	-	-	-	-	8 359
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	19 172	-	-	-	-	19 172
Total actifs financiers courants		**58 007**	-	-	-	-	**58 007**
Total Actif		**59 909**	-	-	**267**	-	**60 176**
Emprunts et dettes financières	12.1	-	337 486	-	3 570	-	341 056
Dépôts de garantie	13	-	6 734	-	-	-	6 734
Total passifs non courants		-	**344 220**	-	**3 570**	-	**347 790**
Emprunts et dettes financières	12.2	-	33 385	-	-	-	33 385
Dettes fournisseurs	17	-	5 526	-	-	-	5 526
Autres dettes	18	-	15 094	-	-	-	15 094
Total passifs courants		-	**54 005**	-	-	-	**54 005**
Total Passif		-	**398 225**	-	**3 570**	-	**401 795**

12.7 – ECHEANCES DES EMPRUNTS BANCAIRES ET DES ENCOURS DE CREDIT-BAIL

En milliers d'euros	31/12/18
Entre 0 et 1 an	53 958
Entre 1 et 5 ans	167 102
A plus de 5 ans	150 951
Total	**372 011**
dont	
31/12/19	53 958
31/12/20	59 035
31/12/21	34 492
31/12/22	36 781
31/12/23	36 794
après le 31/12/23	150 951
Total	**372 011**

En milliers d'euros	31/12/17
Entre 0 et 1 an	32 068
Entre 1 et 5 ans	174 459
A plus de 5 ans	163 026
Total	**369 553**
dont	
31/12/18	32 068
31/12/19	46 048
31/12/20	59 864
31/12/21	33 256
31/12/22	35 292
après le 31/12/22	163 026
Total	**369 553**

12.8 – ENDETTEMENT NET

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Emprunts obligataires	59 804	59 803
Emprunts auprès des établissements de crédit	264 083	252 812
Crédit promoteur	1 074	1 007
Encours de crédit-bail nets d'avance preneur	46 223	55 144
Intérêts courus sur emprunts	829	789
Instruments de couverture	3 082	3 570
Découverts bancaires	77	89
Comptes courants passifs financiers	1 646	1 227
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	2 514	-
Total des Dettes Financières	**379 332**	**374 440**
Trésorerie active	28 889	19 172
Instruments financiers actifs	170	267
Comptes courants actifs financiers	12 039	12 435
Total de l'Endettement Net	**338 234**	**342 566**
Dépôts de garantie	(1 500)	(1 500)
Total de l'Endettement Net retraité	**336 734**	**341 066**

8.13. Note 13 : Dépôts de garantie

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/18	**6 734**
Augmentations	535
Diminutions	(473)
Variation de périmètre	-
Solde au 31/12/18	**6 796**

En milliers d'euros	Total
Situation au 01/01/17	**5 981**
Augmentations	966
Diminutions	(213)
Variation de périmètre	-
Solde au 31/12/17	**6 734**

8.14. Note 14 : Impôts différés

En milliers d'euros	01/01/18	Résultat	31/12/18
Déficits reportables activés	485	-	485
Immeubles de placement et crédit-bail	(1 207)	1 207	-
Ecarts d'évaluation (marges en stock)	(485)	-	(485)
Total des Impôts Différés	**(1 207)**	**1 207**	**-**
Dont :			
Impôts différés passifs	(1 207)	1 207	-
Impôts différés actifs	-	-	-

Suite au passage SIIC des sociétés Creusinvest 1 et 2, les impôts différés ont été repris sur l'exercice.

En milliers d'euros	01/01/17	Résultat	Reclassement	31/12/17
Déficits reportables activés	679	(194)	-	485
Immeubles de placement et crédit-bail	(1 421)	83	131	(1 207)
Ecarts d'évaluation (marges en stock)	(539)	185	(131)	(485)
Limitation des impôts différés actifs	(138)	138	-	0
Autres retraitements	(2)	2	-	-
Total des Impôts Différés	**(1 422)**	**214**	**-**	**(1 207)**
Dont :				
Impôts différés passifs	(1 421)	214		(1 207)
Impôts différés actifs	-	-		-

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés passifs proviennent principalement de la différence entre la valeur comptable et la valeur fiscale des immeubles. Lors de leur entrée dans les régimes SIIC, ces passifs d'impôts différés sont entièrement repris en résultat.

8.15. Note 15 : Autres passifs long terme

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Provisions pour retraites	53	40
Autres provisions	2 639	897
Exit tax (part > 1 an)	181	871
Total	**2 873**	**1 808**

8.16. Note 16 : Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Dettes sociales	222	237
Impôts sur les bénéfices	-	1 198
Exit Tax (part < 1 an)	1 349	1 552
Autres dettes fiscales	6 821	6 622
Total	**8 392**	**9 609**

8.17. Note 17 : Dettes fournisseurs

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Dettes fournisseurs	3 735	2 292
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	5 597	3 234
Total	**9 332**	**5 526**

8.18. Note 18 : Autres dettes

En milliers d'euros	31/12/18	31/12/17
Clients créditeurs	2 049	3 122
Autres dettes d'exploitation	160	162
Autres dettes hors exploitation	48	296
Produits constatés d'avance (1)	11 979	11 514
Total	**14 236**	**15 094**

Notes : (1) Principalement quittancement du 1er trimestre 2019

8.19. Note 19 : Revenus locatifs

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les droits d'entrée, nets des franchises accordées, linéarisées lorsque significatifs sur la durée ferme du bail. Ils se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Loyers bruts (1)	43 064	41 096
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	193	379
Total	**43 257**	**41 475**

Notes : (1) Y compris les garanties locatives significatives

8.20. Note 20 : Charges locatives

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Charges locatives et taxes non récupérées	(2 218)	(2 379)
Total	**(2 218)**	**(2 379)**

8.21. Note 21 : Autres charges sur immeubles

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Pertes sur créances irrécouvrables	(904)	(595)
Dotations provisions clients	(1 318)	(1 210)
Reprises provisions clients	1 225	726
Produits et charges de gestion courante	53	(438)
Total	**(944)**	**(1 517)**

8.22. Note 22 : Charges externes

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Honoraires comptables	(468)	(428)
Honoraires juridiques	(308)	(344)
Honoraires divers	(2 840)	(2 529)
Services bancaires	(247)	(171)
Rémunération de la gérance	(236)	(243)
Autres charges	(718)	(791)
Impôts et taxes	(410)	(201)
Total	**(5 227)**	**(4 707)**

8.23. Note 23 : Charges de personnel

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Rémunération du personnel	(633)	(559)
Charges de sécurité sociale	(278)	(277)
Autres charges de personnel	(12)	(3)
Total	**(923)**	**(839)**

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2018 est de huit salariés, dont six au sein de la société Groupe Sepric et deux au sein de la société Patrimoine & Commerce.

8.24. Note 24 : Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Résultat sur cession d'immobilisations	-	(100)
Dépréciation des écarts d'acquisition	(117)	-
Autres produits et charges opérationnels	103	33
Total	**(14)**	**(67)**

8.25. Note 25 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Immeubles de placement	(1 326)	1 256
Total	**(1 326)**	**1 256**

8.26. Note 26 : Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	**107**	**79**
- Intérêts sur opérations de financement	(9 656)	(9 046)
- Intérêts en comptes courants	118	55
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	**(9 538)**	**(8 991)**
Total Endettement Financier Net	**(9 431)**	**(8 912)**
Intérêts courus	22	(170)
Total Intérêts Financiers Nets versés	**(9 409)**	**(9 082)**

8.27. Note 27 : Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	390	1 885
Autres produits financiers	189	106
Autres charges financières	-	79
Total	**579**	**2 070**

8.28. Note 28 : Impôts sur les résultats

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Impôts exigibles (courants)	(468)	(1 228)
Impôts différés	1 206	215
Total	**738**	**(1 013)**

8.29. Note 29 : Résultat par action

8.29.1. Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	24 188	29 492
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 589 143	13 038 258
Résultat de base par action (€ par action)	1,78 (1)	2,26 (2)

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2018 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 27 juillet 2018 et le 13 décembre 2018 (cf. Note 11)
(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2017 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 21 juillet 2017 (cf. Note 11)

8.29.2. Résultat dilué

Le résultat dilué par action est calculé en augmentant le nombre moyen pondéré d'actions en circulation du nombre d'actions qui résulterait des actions gratuites ayant un effet potentiellement dilutif.

En milliers d'euros	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	24 188	29 492
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 589 143	13 038 258
Résultat dilué par action (€ par action)	1,78 (1)	2,26 (2)

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2018 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 27 juillet 2018 et le 13 décembre 2018 (cf. Note 11)
(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2017 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 21 juillet 2017 (cf. Note 11)

Le nombre d'actions au 31 décembre 2018 pouvant donner accès au capital est le suivant :

En nombre	12 mois 31/12/18	12 mois 31/12/17
Actions	13 896 510	13 335 463
Actions propres	(7 609)	(5 243)
Total	**13 888 901**	**13 330 220**

8.30. Note 30 : Engagements hors-bilan

8.30.1. Garanties données

Dans le cadre des financements contractés sous la forme d'emprunt bancaire, certaines sociétés consolidées ont consenti les garanties suivantes :

30.1.a - HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DU PRETEUR DE DENIER

En milliers d'euros	Hypothèques			PPD (1)				CRD (2) au	CRD (2) au
Créanciers	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total	TOTAL	31/12/18	30/12/17
CIC	2 832	315	3 147	23 168	-	23 168	26 315	22 952	14 503
Caisse d'Epargne	40 818	604	41 421	6 082	434	6 517	47 938	38 230	40 736
SMC	5 420	924	6 344	-	-		6 344	3 367	3 728
BPI	46 829	572	47 401	13 486	-	13 486	60 887	45 999	45 090
Crédit Agricole	51 830	113	51 943	26 193	677	26 870	78 813	65 691	55 589
Société Générale	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Banque Populaire	16 170	1 070	17 240	4 810	-	4 810	22 050	16 650	13 074
Banque cantonale de Genève	2 504	501	3 004	4 796	-	4 796	7 801	5 922	6 344
BNP Paribas	9 450	-	9 450	-	-	-	9 450	7 561	8 515
Locindus	2 200	220	2 420	9 382	938	10 320	12 740	8 999	9 881
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750	53 621	39 000	39 800
La Banque Postale	8 000	-	8 000	-	-	-	8 000	7 507	8 000
	212 972	6 271	219 243	110 417	4 309	114 727	333 969	**261 876**	**245 260**

Notes : (1) PPD : Privilège du Prêteur de Denier

(2) CRD : Capital Restant Dû

30.1.b - CESSIONS ET DELEGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CREDIT-BAIL DU GROUPE ET/OU NANTISSEMENT DE TITRES

En milliers d'euros	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/18	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/17
Cession / Délégation de loyers	37	220 910	34	221 014
Nantissement sur CBI	6	41 545	8	49 516
Nantissements sur Emprunts	12	70 607	11	75 637

Par ailleurs, quatre emprunts, représentant un capital restant dû de 70,6 millions d'euros au 31 décembre 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 31 décembre 2018 ;
- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 1,6 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 31 décembre 2018 ;
- 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 31 décembre 2018.

8.30.2. Droit de préférence et options d'achats accordées aux locataires

La société Arcinvest a consenti à deux de ses locataires un droit de préférence pour la location du local voisin dans le cas où celui-ci venait à se libérer.

La société Arcinvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente. Il est précisé que ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de vente de l'immeuble entier appartenant au bailleur.

La société Doth Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition de l'immeuble qu'il occupe en cas de mise en vente. Ce locataire bénéficie également d'une option d'achat de l'immeuble à partir de 2021.

La société Istres Invest a consenti à son locataire un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

La société Chamblinvest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

La société Ecully Invest a consenti à un de ses locataires un droit de préférence pour l'acquisition du local qu'il occupe en cas de mise en vente.

8.30.3. Garanties reçues

30.3 - CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE

En milliers d'euros	Nb de baux concernés	Loyers 2018 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2017 annualisés
Cautions locatives	109	16 520	102	14 395

Dans le cadre de la garantie des baux signés sur des actifs détenus par les sociétés consolidées, certains contrats ont fait l'objet d'une caution bancaire en lieu et place de dépôts de garantie. 109 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 16.5 millions d'euros.

30.4 - AUTRES GARANTIES BENEFICIANT AUX SOCIETES DU GROUPE

En milliers d'euros	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/18	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/17
Cautionnement / Garantie sur CBI	2	8 641	2	9 848
Cautionnement / Garantie sur Emprunt	-	-	-	-
Total	**2**	**8 641**	**2**	**9 848**

Au 31 décembre 2018, 2 contrats de crédit-bail font l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie extérieure, pour un montant restant à devoir de 8,6 millions d'euros.

8.30.4. Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2018, 73 583 actions ont été échangées (35 000 entrées versus 38 583 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 1 660 au 31 décembre 2018.

8.31. Note 31 : 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 (société contrôlant DIP),
- 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, Cognac et Champniers.

Les principales transactions avec des parties liées, représentant un montant annuel de 5,9 millions d'euros sur un total de charges locatives et de structure de 17,6 millions d'euros, sont présentées ci-dessous :

8.31.1. 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 0,01 million d'euros en 2018.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 0,01 million d'euros sur l'exercice 2018.

8.31.2. Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 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 0,38 million d'euros (contre 0,35 million d'euros en 2017) ;
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,09 million d'euros (contre 0,08 million d'euros en 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 0,15 million d'euros (contre 0,13 million d'euros en 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 1,80 million d'euros sur l'exercice (contre 1,65 million d'euros en 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 1,54 million d'euros sur l'exercice écoulé (contre 1,43 million d'euros en 2017) ;
- Assistance technique en matière de gestion property pour Groupe Sepric pour une rémunération correspondante à 0,35 million sur l'exercice (contre 0,33 million d'euros en 2017).

8.31.3. Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée à hauteur de 0,23 million d'euros au titre de sa rémunération fixe en 2018 (contre 0,22 million d'euros en 2017) et à hauteur de 0,34 million d'euros à titre variable.

8.31.4. Sous-location des locaux de Financière Duval

La société Financière Duval (société dirigée par Eric Duval) et la Société ont renouvelé une convention de sous-location portant sur des locaux sis 7-9 rue Nationale à Boulogne-Billancourt en date du 1er juillet 2011. Cette convention prévoit un loyer mensuel de 40 euros HT au m^2, et a été conclue pour la durée restant à courir du bail principal, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

8.32. Note 32 : Evénements postérieurs à la clôture

Patrimoine&Commerce a signé début 2019 un financement de 50 millions d'euros sur 7 ans. Ce prêt servira au refinancement de la tranche obligataire de 17,5 millions d'euros qui arrivera à échéance en 2019.

8.33. Note 33 : Honoraires des commissaires aux comptes

	31/12/18						31/12/17					
En milliers d'euros	Grant Thornton		A4 Partners		Fidéac		Grant Thornton		A4 Partners		Fidéac	
CAC, certification et examen des comptes												
- Patrimoine & Commerce	82	92%	94	90%	-	0%	94	86%	94	91%	-	0%
- Filiales consolidées	7	8%	10	10%	4	100%	11	10%	10	9%	7	100%
Services autres que la certification des comptes												
- Patrimoine & Commerce	-	0%	-	0%	-	0%	4	4%	-	0%	-	0%
- Filiales consolidées	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Total	**89**	**100%**	**104**	**100%**	**4**	**100%**	**109**	**100%**	**104**	**100%**	**7**	**100%**