

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Patrimoine & Commerce

Société en Commandite par Actions

au capital 138 365 100,00 €

7-9 rue Nationale

92100 Boulogne-Billancourt

Exercice clos le 31 décembre 2019

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

29 rue du Pont

92200 Neuilly-sur-Seine

Avvens Paris - A4 Partners

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 2019

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 2019, 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 1^{er} janvier 2019 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.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information financière présentée dans les notes 2.5 « *Tableau de variation des capitaux propres* » et 3.1.2 « *Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée* » de l'annexe aux comptes consolidés décrivant les changements comptables intervenus sur la période.

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 2019, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 791 millions d'euros (dont 22 millions évalués au coût) représentant 90 % 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 aux comptes consolidés. Les immeubles de placement en exploitation sont ainsi systématiquement évalués à la juste valeur, les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.

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 ;
- nous entretenir avec les experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue ;
- 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.

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 Avvens Paris - A4 Partners.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Grant Thornton était dans la 13^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Avvens Paris - A4 Partners dans sa 12^{ème} 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 2 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

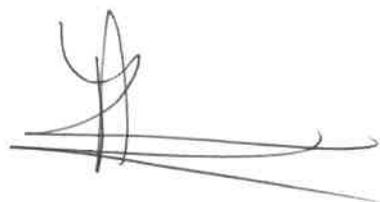
Grant Thornton
Membre français de
Grant Thornton International

Amandine Huot-Chailleux
Associée



Avvens Paris - A4 Partners
Membre de Crowe Global

Marc Luccioni
Associé



États financiers consolidés au 31 décembre 2019

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 138 365 100 euros, divisé en 13 836 510 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 l'annulation de 60 000 actions détenues en propre.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par la Gérance en date du 18 février 2020, et présentés pour observations au Conseil de Surveillance du 2 mars 2020.

Toutes les sociétés du Groupe sont consolidées à partir de comptes annuels établis au 31 décembre 2019.

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

2. Etats financiers

2.1. Etat de la situation financière - Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/19	31/12/18 ⁽¹⁾
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	791 003	736 965
Immobilisations corporelles et incorporelles	3	740	700
Titres mis en équivalence		6 651	5 473
Actifs financiers non courants	5	5 213	4 422
Impôt différé actif		-	-
Total des Actifs Non Courants		803 607	747 560
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers courants	6	114	166
Stocks et en-cours	7	-	1 982
Clients et comptes rattachés	8	20 308	19 422
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 842	5 182
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	38 356	28 887
Total des Actifs Courants		67 620	55 639
Actifs destinés à être cédés	1	7 420	2 500
Total de l'Actif		878 647	805 699

Notes : ⁽¹⁾ Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective

2.2. Etat de la situation financière - Bilan Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	31/12/19	31/12/18 ⁽¹⁾
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	11	138 365	138 965
Primes liées au capital	11	62 165	77 826
Réserve légale		1 694	1 603
Réserves consolidées		140 950	118 965
Résultat consolidé de l'exercice		25 690	24 150
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe)		368 864	361 509
Intérêts minoritaires		19 852	22 352
Total des Capitaux Propres		388 716	383 861
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	371 349	321 563
Dépôts de garantie	13	7 115	6 796
Impôt différé passif	14	99	-
Autres passifs long terme	15	5 407	2 873
Total des passifs non courants		383 970	331 232
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	12	68 739	55 963
Dettes fiscales et sociales	16	10 522	8 567
Dettes fournisseurs	17	9 346	9 332
Autres dettes	18	15 504	14 230
Total des passifs courants		104 111	88 092
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés		1 850	2 514
Total du Passif		878 647	805 699

Notes : ⁽¹⁾ Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

2.3. Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	<i>12 mois</i> 31/12/19	<i>12 mois</i> ⁽¹⁾ 31/12/18
Revenus locatifs	19	46 259	43 257
Charges locatives refacturées	20	9 085	9 221
Charges sur immeubles	20	(12 084)	(11 421)
Autres produits et charges sur immeubles	21	(412)	(944)
Loyers nets		42 848	40 113
Charges externes et autres taxes	22	(4 459)	(4 788)
Charges de personnel	23	(955)	(923)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(113)	(92)
Autres produits et charges d'exploitation	24	3 971	1 347
Total Charges et Produits		(1 556)	(4 456)
Résultat Opérationnel Courant		41 292	35 657
Autres produits et charges opérationnels	25	(199)	(14)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	26	(3 836)	(1 326)
Quote part des sociétés mises en équivalence		(2 648)	(1 826)
Résultat Opérationnel		34 609	32 491
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		68	107
Coût de l'endettement financier brut		(10 180)	(9 558)
Coût de l'Endettement Financier Net	27	(10 112)	(9 451)
Autres produits et charges financiers	28	62	579
Impôts sur les résultats	29	(959)	384
Résultat Net		23 600	24 003
Intérêts minoritaires		(2 090)	(147)
Résultat Net (Part du Groupe)		25 690	24 150
Résultat par action	30	1,86 ⁽²⁾	1,78 ⁽³⁾
Résultat dilué par action		1,86	1,78
Résultat Net		23 600	24 003
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		-	-
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat		-	-
Résultat Global		23 600	24 003
Dont : - part du groupe		25 690	24 150
- part des intérêts minoritaires		(2 090)	(147)
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		13 836 501	13 589 143

Notes : (1) Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective
(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 4 décembre 2019 (cf. Note 11)
(3) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} 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)

2.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	12 mois 31/12/19	12 mois ⁽¹⁾ 31/12/18
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE			
Résultat net consolidé des activités poursuivies		23 600	24 003
<i>Retraitements :</i>			
Elimination du résultat des sociétés mises en équivalence		2 648	1 826
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		338	306
Dotations nettes aux amortissements et provisions		153	(142)
Dépréciation des écarts d'acquisition		-	117
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	1	3 836	1 326
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs		26	(390)
Résultat de cession et des pertes de profit de dilution		189	
Plus ou moins-value de cession		-	(6)
Coût de l'endettement financier net		10 112	9 451
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		959	(384)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		41 861	36 107
Impôts versés		(2 061)	(2 997)
Incidence de la variation des crédits promoteurs		(1 074)	67
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité ⁽²⁾		5 803	11 537
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		44 529	44 714
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽³⁾		(53 661)	(38 858)
Cessions d'immobilisations			
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles ⁽⁴⁾		8 498	16 174
Variation des prêts et créances financières consentis		41	(856)
Variation des comptes courants de sociétés mises en équivalence	5	(2 119)	431
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence		(364)	(1 196)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		(47 605)	(24 305)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(16 904)	(4 841)
Dividendes versés aux minoritaires		(19)	-
Augmentation de capital			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales			
Augmentation / diminution des actions propres	2.5	(1 431)	(1 209)
Souscriptions d'emprunts	12	75 101	31 310
Remboursements d'emprunts et du passif locatif au titre du crédit-bail	12	(31 322)	(26 198)
Remboursements d'emprunts liés à des actifs destinés à être cédés	12	(2 628)	(248)
Remboursement lié au passif locatif		(121)	(103)
Intérêts financiers nets versés	27	(10 013)	(9 409)
Variations des comptes courants	12	(321)	18
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		12 342	(10 680)
Variation de Trésorerie		9 266	9 729
Trésorerie d'ouverture		28 812	19 083
Trésorerie de clôture		38 078	28 812
Variation de Trésorerie		9 266	9 729

Notes : (1) Les comptes présentés au 31 décembre 2018 ont été modifiés afin de prendre en compte l'impact du reclassement de la CVAE et de IFRS 16 en méthode rétrospective

(2) La variation positive du BFR est principalement constituée des variations des créances et dettes fiscales (principalement les opérations de Champniers Tranche 2 et Lexy), ainsi que de l'encaissement de la créance liée au protocole sur l'opération de Cergy en 2018.

(3) En 2019, principalement les investissements dans les actifs de Soissons, Château Thierry 2, Witten, Salaise, Etrembières, Haute Eclair, Champniers 2 et 3, Comboire et Lempdes.

(4) En 2019, cession des immeubles de Frouard, Witten et Saint Gaudens

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

2.5. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
Situation consolidée au 01/01/19	138 965	77 826	1 603	118 965	24 150	361 509	22 352	383 861
Résultat de la période	-	-	-	-	25 690	25 690	(2 090)	23 600
Affectation résultat	-	-	91	24 059	(24 150)	-	-	-
Dividendes versés	-	(15 228)	-	(1 745)	-	(16 973)	(410)	(17 383)
Augmentation de capital par création de titres	-	-	-	-	-	-	-	-
Réduction de capital par rachat d'actions propres	(600)	(433)	-	-	-	(1 033)	-	(1 033)
Actions propres	-	-	-	(398)	-	(398)	-	(398)
Autres variations	-	-	-	69	-	69	-	69
Situation consolidée au 31/12/19	138 365	62 165	1 694	140 950	25 690	368 864	19 852	388 716

	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
<i>En milliers d'euros</i>								
Situation nette consolidée au 01/01/18	133 355	87 815	1 516	91 258	29 492	343 436	22 907	366 343
Application rétrospective IFRS 16	-	-	-	(25)	-	(25)	-	(25)
Situation nette consolidée corrigée au 01/01/18	133 355	87 815	1 516	91 233	29 492	343 411	22 907	366 318
Résultat de la période	-	-	-	-	24 150	24 150	(147)	24 003
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	-	-	-	22	-	22	-	22
Situation nette consolidée au 31/12/18	138 965	77 826	1 603	118 965	24 150	361 509	22 352	383 861

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 :

https://ec.europa.eu/commission/index_en

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 2019.

Ce référentiel comprend les normes IFRS 1 à 16 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 2019 sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, à l'exception de l'entrée en vigueur des normes et interprétations suivantes applicables au 1^{er} janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location

Le 31 octobre 2018, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette norme met fin à la distinction existante entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Elle a pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location. Le Groupe a choisi l'application rétrospective de la norme mais a opté pour les simplifications prévues par la norme concernant les actifs de faible valeur et de courte durée. Les états financiers comparatifs ont été modifiés, mais les impacts sont sans incidence significative (au 1^{er} janvier 2018, droit d'utilisation de 0,746 million d'euros, passif locatif de 0,772 million d'euros et impact dans les capitaux propres de (0,026) million d'euros), le Groupe n'ayant que très peu de contrats de location simple et comptabilisant déjà en tant que preneur les contrats de location financement conformément à IAS 17.

La présentation du compte de résultat a été modifiée en application de cette nouvelle norme chez les bailleurs. Les taxes et charges refacturées aux preneurs, exclus des revenus locatifs, sont ainsi désormais présentés sur une ligne spécifique du compte de résultat « charges locatives refacturées »

- IFRIC 23 – Incertitude relative au traitement des impôts sur les résultats

L'application de l'interprétation d'IFRIC 23 n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2019, le Groupe ayant opté depuis 2011 pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

- Les amendements à IAS 19, IAS 28, IFRS 9 ainsi que la clarification à IAS 23 sont sans incidence sur la période.

Compte tenu de la construction des ratios bancaires, le Groupe a jugé pertinent de modifier rétrospectivement la présentation de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) dans les comptes pour la présenter sur la ligne « Impôts sur le résultat », option de présentation en phase avec le communiqué CNC de 2010.

Les normes et interprétations adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2019, n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

3.2. Evénements significatifs au 31 décembre 2019

3.2.1. Acquisitions et livraisons de retail parks

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce s'est renforcé dans plusieurs régions, pour un total de 88,3 millions d'euros, valeur d'expertise. Ces investissements, mis en loyers en cours d'année, ont été réalisés en procédant aux acquisitions :

- D'un retail park de 20 702 m² au sein de la ZAC Les Portes de Soissons à Soissons (02), composé de vingt-trois cellules commerciales, d'une station de lavage et de panneaux d'affichage, acquis le 11 avril 2019 ;
- D'un retail park de 5 583 m² à Essômes-sur-Marne (02) composé de huit cellules commerciales et de panneaux d'affichage, acquis le 11 avril 2019 ;
- D'un ensemble mixte de 3 774 m² au sein de la ZAC de Chambry/Laon (02), composé de trois cellules commerciales, d'une station de lavage, de panneaux d'affichage et d'un bâtiment à usage de bureaux, le tout acquis le 11 avril 2019 ;
- D'une cellule commerciale de 634 m² au sein de la ZAC de l'Univers à Chauny (02), acquise le 11 avril 2019 ;
- D'une cellule commerciale de 452 m² à Etrembières (74) acquise le 21 mai 2019 ;
- D'une cellule commerciale de 455 m² à Beynost (01) acquise le 29 octobre 2019.

Patrimoine & Commerce a réceptionné quatre opérations en 2019 :

- Un bâtiment commercial de 4 703 m² à Champagne-au-Mont-d'Or (69) qui a été livré au cours du 1^{er} semestre 2019 ;
- Une cellule commerciale de 1 500 m² à Echirolles (38) livrée en cours d'année ;
- Un ensemble commercial de 1 801 m² à Champniers (16) livré en cours d'année ;
- La première tranche d'une opération commerciale de 16 900 m² à Wittenheim (68), livrée au deuxième semestre.

De plus, Patrimoine & Commerce a restructuré, après son acquisition en début d'année, un actif commercial de 4 405 m² à Salaise-sur-Sanne.

3.2.2. Cessions de plusieurs actifs non stratégiques

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Patrimoine & Commerce a procédé aux cessions de deux lots à Saint-Gaudens (31) et d'un actif à L'Isle-Adam (95) pour un montant de 5,7 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise.

3.2.3. Opérations sur le capital de la société

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

Le 17 décembre 2018, la Société a confié à 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 décision de la gérance en date du 14 décembre 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, prolongé par décision de la gérance du 26 juin 2019, en vertu de l'autorisation consentie par l'assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019 dans sa 10ème résolution, s'est terminé le 20 septembre 2019 et a permis le rachat de 60 000 actions.

Par décision en date du 4 décembre 2019, 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 138.965.100 euros à 138.365.100 euros, divisé en 13.836.510 actions de 10 euros.

Lancement d'un second programme de rachat d'actions en octobre 2019

La Société a confié à 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 mandat a débuté le 3 octobre 2019.

Ce programme s'inscrit dans le cadre de la 10ème résolution approuvée par l'assemblée générale des actionnaires du 26 juin 2019, dont la mise en œuvre a été décidée par la gérance en date du 27 septembre 2019.

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

3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 31 décembre 2019 correspond au périmètre de la consolidation du Groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2018, auquel viennent s'ajouter les SCI Chauny Invest, Laoninvest 3, Château-Thierry Invest 2, Soissons Invest, Etrembières Invest, Beynost Invest et La Roche Invest qui porteront chacune soit l'acquisition d'un ou plusieurs actifs, soit un projet en développement. Les SCI Blagnac Alizés, Gifinvest 2, Melessinvest, Montfermeil Invest et l'EURL Paradis 2 ont été tupées sur l'exercice.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 31/12/2019	% d'intérêt 31/12/2018
SCA PATRIMOINE ET COMMERCE	395 062 540	Société Mère	100,00%	100,00%
SCI ALENCON OUEST	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 BEYNOST INVEST	511 076 507	Intégration Globale	100,00%	
SCI BLAGNAC ALIZES	434 178 679	Intégration Globale		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%	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%	100,00%
SCI CHÂTEAU THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHÂTEAU-THIERRY INVEST 2	383 602 778	Intégration Globale	100,00%	
SCI CHAUNY INVEST	383 602 778	Intégration Globale	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%	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%	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 ETREMBIERES INVEST	847 915 394	Intégration Globale	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 GIRINVEST 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%	100,00%
SCI LAONINVEST 3	383 602 778	Intégration Globale	100,00%	
SCI LA ROCHE INVEST	383 602 778	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 LEMPEDES 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 SALAISE 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%
EUURL P&C DEVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration Globale	100,00%	100,00%
EUURL PARADIS 2	423 453 521	Intégration Globale		100,00%
SARL PATRIMOINE ET COMMERCE 2	501 464 770	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PARGNE 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 COMMERCE	444 597 462	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 3	818 713 224	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 4	837 663 681	Intégration Globale	100,00%	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 SOISSONS INVEST	845 176 247	Intégration Globale	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 1^{er} 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 1^{er} 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.

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 27,6 millions d'euros. Une hausse de 25bp du taux de capitalisation entraînerait une baisse de la valeur des immeubles de placement de 25,8 millions d'euros.

a) Contrats de location

Les contrats de location font l'objet d'une analyse au regard de la norme IFRS 16. Cette norme met fin à la distinction existante entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Elle a pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location. Le Groupe a choisi l'application rétrospective de la norme mais a opté pour les simplifications prévues par la norme concernant les actifs de faible valeur et de courte durée.

Les actifs utilisés dans le cadre de contrats de location 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 IFRS 9, 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 IFRS 9. 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 IFRS 9.

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 en 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 2019, 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 d'IFRS 9.

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 1^{er} 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 renversement 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 revenus locatifs comprennent les loyers facturés par le Groupe Patrimoine & Commerce auxquels s'ajoutent les garanties locatives négociées avec les tiers (promoteur ou vendeur), l'étalement des droits d'entrée et l'étalement des franchises de loyer sur la durée ferme des baux.

Les loyers nets correspondent à la différence entre les revenus locatifs et les charges directement affectables aux sites, non refacturées aux locataires, augmenté, le cas échéant des indemnités perçues.

Les baux actuellement signés par le Groupe sont des contrats dans lesquels le Groupe conserve 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 taxes et charges refacturées aux preneurs sont exclus des revenus locatifs et présentés sur une ligne spécifique du compte de résultat « charges locatives refacturées ».

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

Les revenus se rapportant à des loyers variables ne sont pas représentatifs des revenus du Groupe.

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 3,2% des loyers totaux (sur la base des loyers bruts annuels 2019).

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 61,6 millions d'euros dont 17,5 millions d'euros de la tranche obligataire refinancée sur 7 ans début 2019. Au 31 décembre 2019, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 68,7 millions d'euros de capital.

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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

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 31/12/19

<i>En milliers d'euros</i>	Taux		Total
	Taux fixe	variable	
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et encours de CBI	235 986	197 376	433 362

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 92,2 millions d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 12.4.

Au 31 décembre 2019, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable non couvert est de 105,2 millions d'euros représentant 24% du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 31 décembre 2019, 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 1,1 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 2019 d'une expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	31/12/19	31/12/18	min.	max.
Commerces	7,2%	7,1%	5,8%	10,9%
Bureaux et Activité	10,3%	9,6%	8,0%	10,4%
Total	7,2%	7,2%	5,8%	10,9%

Note : Le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018 (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 01/01/19	736 965
Acquisitions ⁽¹⁾	71 355
Cessions ⁽²⁾	(6 059)
Reclassement	(2)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽³⁾	(7 420)
Effet juste valeur (résultat)	(3 836)
Solde Net au 31/12/19	791 003

Notes : (1) Dont principalement des investissements dans les actifs de Soissons, Château Thierry 2, Witten, Salaise, Etrembières, Haute Eclair, Champniers 2 et 3, Comboire et Lempdes
(2) Immeubles de Frouard et Witten
(3) Immeubles de Tourinvest, Foncière de Lorraine, Pierrelaye et Forbach

Les immeubles en développement évalués au coût représentent 22 millions d'euros sur l'exercice 2019 (contre 28 millions d'euros sur 2018).

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Variation</i>
Solde Net au 01/01/18	701 073
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	736 965

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

Immeubles destinés à être cédés

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Variation</i>
Solde Net au 01/01/19	2 500
Cessions ⁽¹⁾	(2 500)
Reclassement en actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	7 420
Solde Net au 31/12/19	7 420

Notes : (1) Immeuble de Saint Gaudens
(2) Immeubles de Tourinvest, Foncière de Lorraine, Pierrelaye et Forbach

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Variation</i>
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) Immeubles de Saint Gaudens

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 1^{er} 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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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).

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Variation</i>
Solde au 01/01/19	-
Dépréciation	-
Solde Net au 31/12/19	0
Au 31/12/19	
Brut	9 284
Dépréciation cumulée	(9 284)
Valeur nette comptable au 31/12/19	0

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Variation</i>
Solde au 01/01/18	117
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	0

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

<i>En milliers d'euros</i>	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Total
Solde au 01/01/19	938	185	13	(259)	(177)	700
Augmentations	128	25	1	-	-	154
Reclassement	-	-	-	-	2	2
Diminutions	-	-	(3)	-	-	(3)
Amortissements	-	-	-	(105)	(8)	(113)
Solde Net au 31/12/19	1 066	210	11	(364)	(183)	740

<i>En milliers d'euros</i>	Droit d'utilisation	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / droit d'utilisation	Amortissement / autres immo.	Total
Solde au 01/01/18	917	179	10	(171)	(173)	762
Augmentations	23	6	3	-	-	32
Reclassement	-	-	-	-	-	-
Diminutions	(2)	-	-	-	-	(2)
Amortissements	-	-	-	(88)	(4)	(92)
Solde Net au 31/12/18	938	185	13	(259)	(177)	700

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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

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.

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Actifs non courants	55 356	69 590
Actifs courants	7 070	8 107
Total Actifs	62 426	77 697
Capitaux propres	(43 571)	(33 594)
Passifs non courants	95 069	100 704
Passifs courants	10 929	10 587
Total Passifs	62 427	77 697
Loyers nets	3 485	3 232
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(14 641)	(8 318)
Résultat net	(12 909)	(7 485)

8.5. Note 5 : Actifs financiers non courants

<i>En milliers d'euros</i>	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 01/01/19	1 527	12 004	(9 279)	170	4 422
Augmentations	1	2 119	-	-	2 120
Reclassement	-	-	-	(72)	(72)
Autres variations non cash	-	-	(1 247)	-	(1 247)
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	(10)	(10)
Solde au 31/12/19	1 528	14 123	(10 526)	88	5 213

<i>En milliers d'euros</i>	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

8.6. Note 6 : Actifs financiers courants

<i>En milliers d'euros</i>	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Intérêts courus sur comptes courants	Total des actifs financiers courants
Solde net au 01/01/19	132	34	166
Variation cash	7	-	7
Variation des actions propres	(50)	-	(50)
Autres variations non cash	-	(9)	(9)
Solde au 31/12/19	89	25	114

<i>En milliers d'euros</i>	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

8.7. Note 7 : Stock et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Brut	-	1 982
Provisions	-	-
Total Net	-	1 982

La variation de stocks est liée à la vente du projet de Saint Egrève.

8.8. Note 8 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Brut	24 591	23 132
Provisions	(4 283)	(3 710)
Total Net	20 308	19 422

Le montant des créances dont le terme est échu depuis plus de 12 mois est marginal. Le taux de défaillance se situe autour de 1,8%.

8.9. Note 9 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Avances et acomptes versés	721	644
Créances fiscales	3 451	3 430
TVA sur immobilisations	3 115	164
Fournisseurs débiteurs	89	69
Charges constatées d'avance	286	254
Autres créances	1 180	621
Total Valeur Brute	8 842	5 182
Provisions sur autres créances	-	-
Total Net des Autres Créances	8 842	5 182

8.10. Note 10 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Disponibilités	38 356	28 887
Trésorerie et équivalents (actifs)	38 356	28 887
Concours bancaires courants	(278)	(75)
Total (net actif / passif)	38 078	28 812

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

8.11. Note 11 : Capital et primes liées au capital

<i>En milliers d'euros</i>	Nombre d'actions ordinaires	Valeur nominale de l'action (€)	Montant du capital	Valeur de la prime d'émission	Total
Solde au 31/12/17	13 335 463	10,00	133 355	87 815	221 170
Distribution de dividendes	-	-	-	(13 967)	(13 967)
<i>Dont versés aux actionnaires de la société mère</i>	-	-	-	(4 841)	(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
Distribution de dividendes	-	-	-	(15 228)	(15 228)
Réduction de capital par rachat d'actions propres le 04/12/2019	(60 000)	-	(600)	(433)	(1 033)
Solde au 31/12/19	13 836 510	10,00	138 365	62 165	185 302

8.12. Note 12 : Emprunts et dettes financières

12.1 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES NON COURANTS - VARIATION PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/19	42 342	241 061	34 651	627	2 882	321 563
Variations "Cash"						
Augmentations	-	75 101 ⁽¹⁾	-	-	-	75 101
Diminutions	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"						
Augmentations	-	-	21 321	128	-	21 449
Juste valeur	-	-	-	-	82	82
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(527)	(1 043)	-	-	(1 570)
Reclassement courant / non courant	76	(36 397)	(8 598)	(118)	(238)	(45 276)
Solde au 31/12/19	42 418	279 238	46 331	637	2 726	371 349

Note : (1) 76,5 millions d'euros liés à un financement corporate et aux refinancements de Poitiers et Valence. Des nouveaux emprunts pour le financement d'acquisitions au cours de la période ont été souscrits pour 11,3 millions d'euros (Arçonnay, Salaise, Laon, Etrembières, Beynost). Des tirages complémentaires ont également été effectués pour 4,8 millions d'euros sur les financements de Champniers Tranche 2 et Tranche 3, Champagne-au-Mont-d'Or et Grenoble Echirolles.

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/18	59 803	231 460	46 223	697	3 570	341 753
Variations "Cash"						
Augmentations	-	31 310 ⁽¹⁾	-	-	-	31 310
Diminutions	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"						
Augmentations	-	-	-	23	-	23
Juste valeur	-	-	-	(2)	(488)	(490)
Reclassement en Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	(2 514)	-	-	-	(2 514)
Reclassement courant / non courant	(17 461)	(19 195)	(11 572)	(91)	(200)	(48 519)
Solde au 31/12/18	42 342	241 061	34 651	627	2 882	321 563

Notes : (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 Echirolles, 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.

12.2 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURANTS - VARIATION PAR NATURE

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
<i>En milliers d'euros</i>									
Solde au 01/01/19	17 816	23 495	1 074	11 571	84	77	1 646	200	55 963
Variations "Cash"									
Augmentations	-	-	-	-	-	203	-	-	203
Diminutions	115	(29 916)	(1 074)	(4 149)	(121)	-	(321)	-	(35 466)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"									
Augmentations	-	278	-	18	21	-	370	-	687
Diminutions	(19)	-	-	-	-	-	-	-	(19)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)
Reclassement en Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	2 514	-	(280)	-	-	-	-	2 234
Reclassement courant / non courant	(17 576)	62 188	-	307	118	-	0	166	45 203
Solde au 31/12/19	336	58 559	-	7 467	102	280	1 694	300	68 739

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
<i>En milliers d'euros</i>									
Solde au 01/01/18	355	21 786	1 007	8 921	75	89	1 227	-	33 460
Variations "Cash"									
Augmentations	-	-	67	-	-	-	18	-	83
Diminutions	-	(17 525)	-	(8 922)	(103)	(12)	-	-	(26 561)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"									
Augmentations	-	728	-	-	21	-	408	-	1 157
Diminutions	-	(688)	-	-	-	-	-	-	(688)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Reclassement courant / non courant	17 461	19 194	-	11 572	91	-	-	200	48 519
Solde au 31/12/18	17 816	23 495	1 074	11 571	84	77	1 646	200	55 963

12.3 - TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES (COURANTS ET NON COURANTS)

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>									
Solde au 01/01/19	60 158	264 556	1 074	46 222	711	77	1 646	3 082	377 526
Variations "Cash"									
Augmentations	-	75 101 ⁽¹⁾	-	-	-	203	-	-	75 303
Diminutions	115	(29 916) ⁽¹⁾	(1 074) ⁽²⁾	(4 149)	(121)	-	(321)	-	(35 467)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"									
Augmentations	-	278	-	21 339	150	-	370	-	22 136
Diminutions	(19)	-	-	-	-	-	-	-	(19)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	16	16
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	1 987	-	(1 323)	-	-	-	-	664
Reclassement	(17 500)	25 791	-	(8 291)	-	-	-	(72)	(72)
Solde au 31/12/19	42 754	337 797	-	53 798	740	279	1 694	3 026	440 088

Note : (1) Patrimoine et Commerce a procédé à des refinancements sur l'exercice, desquels ont été déduits, à hauteur de 31 M€, les remboursements d'emprunts anticipés ou à terme dont ils étaient l'objet
(2) Le flux de remboursement du crédit promoteur est présenté en flux de trésorerie généré par l'activité

	Emprunts obligataires	Emprunts auprès des établissements de crédit	Crédit promoteur	Passif locatif lié au crédit-bail	Passif locatif	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
<i>En milliers d'euros</i>									
Solde au 01/01/18	60 158	253 246	1 007	55 144	772	89	1 227	3 570	375 213
Variations "Cash"									
Augmentations	-	31 310	67	-	-	-	18	-	31 395
Diminutions	-	(17 525)	-	(8 922)	(103)	(12)	-	-	(26 562)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement courant / non courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations "non Cash"									
Augmentations	-	728	-	-	43	-	408	-	1 179
Diminutions	-	(689)	-	-	-	-	-	-	(689)
Juste valeur	-	-	-	-	(2)	-	-	(488)	(490)
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	711	76	1 646	3 082	377 525

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

12.4 - PASSIFS LIÉS A DES ACTIFS DESTINÉS A ÊTRE CÉDÉS

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde net au 01/01/19	2 514
Augmentations	-
Diminutions	(2 514)
Reclassement en passifs liés à des actifs destinés à être cédés ⁽¹⁾	1 850
Solde net au 31/12/19	1 850

Note : (1) Correspond au reclassement des emprunts sur Pierrelaye et Foncière de Lorraine.

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

12.5 - INSTRUMENTS FINANCIERS

<i>En milliers d'euros</i>	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert au 31/12/2019	Montant couvert	CRD au 31/12/19	CRD au 31/12/18	Taux de référence
CAP	28/04/16	09/05/16	08/05/23	14 768	14 031	14 031	15 121	E3M
SWAP	26/07/16	30/09/16	31/03/26	6 134	6 134	6 134	6 862	E3M
SWAP	28/06/12	28/06/12	28/06/19	38 200	38 200	38 200	39 000	E3M
SWAP	31/01/14	31/12/13	29/03/29	12 714	12 714	16 268	17 276	E3M
SWAP	01/10/13	01/10/13	29/09/23	1 927	1 927	1 932	2 121	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 912	1 887	1 887	2 186	E3M
SWAP	03/09/14	15/09/14	16/09/24	-	-	-	6 331	E3M
SWAP	28/02/12	28/02/12	01/04/19	-	-	-	-	E3M
SWAP	28/02/12	02/04/12	01/04/19	4 895	4 644	4 644	5 128	E3M
SWAP	03/03/15	05/05/15	05/05/27	1 523	1 523	1 523	1 650	E3M
SWAP	29/04/15	26/05/16	26/05/25	1 750	1 684	1 684	-	E3M
SWAP	27/03/19	10/02/20	10/05/34	5 470	5 470	5 470	6 091	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	01/07/24	1 450	1 450	1 450	1 693	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	01/07/24	1 388	-	-	1 555	E3M
SWAP	30/07/14	01/08/14	15/07/24	1 388	-	-	1 552	E3M
SWAP	05/09/14	09/09/14	15/07/24	1 246	1 240	1 240	1 376	E3M
SWAP	10/10/14	15/10/14	30/09/24	1 001	1 001	1 001	1 152	E3M
SWAP	29/04/15	20/06/16	18/06/22	1 093	1 093	1 093	1 223	E3M
SWAP	29/04/15	05/05/16	05/05/22	841	841	841	1 014	E3M
SWAP	29/04/15	07/07/16	07/07/22	841	841	841	1 014	E3M
Total				95 948	92 154		111 332	

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 2019 est une charge de 0,03 million d'euros (contre un produit de 0,4 million d'euros en 2018).

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.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

Au 31/12/19

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
Actifs financiers	5	5 125	-	-	88	-	5 213
Total actifs financiers non courants		5 125	-	-	88	-	5 213
Actifs financiers	6	114	-	-	-	-	114
Clients et comptes rattachés	8	20 308	-	-	-	-	20 308
Autres créances et comptes de régularisation	9	8 843	-	-	-	-	8 843
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	38 356	-	-	-	-	38 356
Total actifs financiers courants		67 621	-	-	-	-	67 621
Total Actif		72 746	-	-	88	-	72 834
Emprunts et dettes financières	12.1	-	368 623	-	2 726	-	371 349
Dépôts de garantie	13	-	7 115	-	-	-	7 115
Total passifs non courants		-	375 736	-	2 726	-	378 464
Emprunts et dettes financières	12.2	-	68 439	-	300	-	68 739
Dettes fournisseurs	17	-	9 346	-	-	-	9 346
Autres dettes	18	-	15 504	-	-	-	15 504
Total passifs courants		-	93 289	-	300	-	93 589
Total Passif		-	469 025	-	3 027	-	472 053

Au 31/12/18

En milliers d'euros	Note	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Total
		Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Niveau 1 : cours cotés	Niveau 2 : paramètres observables	Niveau 3 : paramètres non observables	
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	5 182	-	-	-	-	5 182
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	28 887	-	-	-	-	28 887
Total actifs financiers courants		53 657	-	-	-	-	53 657
Total Actif		57 909	-	-	170	-	58 079
Emprunts et dettes financières	12.1	-	318 681	-	2 882	-	321 563
Dépôts de garantie	13	-	6 796	-	-	-	6 796
Total passifs non courants		-	325 478	-	2 882	-	328 359
Emprunts et dettes financières	12.2	-	55 963	-	200	-	55 963
Dettes fournisseurs	17	-	9 332	-	-	-	9 332
Autres dettes	18	-	14 229	-	-	-	14 229
Total passifs courants		-	79 524	-	200	-	79 524
Total Passif		-	405 002	-	3 082	-	407 884

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

12.7 - ECHEANCES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES, BANCAIRES ET DES PASSIFS LOCATIFS

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	<i>En milliers d'euros</i>	31/12/18
Entre 0 et 1 an	66 466	Entre 0 et 1 an	54 041
Entre 1 et 5 ans	148 887	Entre 1 et 5 ans	167 730
A plus de 5 ans	219 737	A plus de 5 ans	150 951
Total	435 090	Total	372 722
dont		dont	
31/12/20	66 466	31/12/19	54 041
31/12/21	38 774	31/12/20	59 663
31/12/22	40 885	31/12/21	34 492
31/12/23	40 957	31/12/22	36 781
31/12/24	28 270	31/12/23	36 794
après le 31/12/24	219 737	après le 31/12/23	150 951
Total	435 090	Total	372 722

12.8 - ENDETTEMENT NET

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Emprunts obligataires	42 341	59 804
Emprunts auprès des établissements de crédit	337 221	264 083
Crédit promoteur	-	1 074
Passifs locatifs liés aux crédits-bails nets d'avance preneur	53 799	46 223
Passifs locatifs	740	711
Intérêts courus sur emprunts	911	829
Instruments de couverture	3 027	3 082
Découverts bancaires	280	77
Comptes courants passifs financiers	1 694	1 646
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	1 850	2 514
Total des Dettes Financières	441 862	380 043
Trésorerie active	38 356	28 887
Instruments financiers actifs	88	170
Comptes courants actifs financiers	14 149	12 039
Total de l'Endettement Net	389 269	338 947
Dépôts de garantie	(1 500)	(1 500)
Total de l'Endettement Net retraité	387 769	337 447

8.13. Note 13 : Dépôts de garantie

<i>En milliers d'euros</i>	Total	<i>En milliers d'euros</i>	Total
Situation au 01/01/19	6 796	Situation au 01/01/18	6 734
Augmentations	929	Augmentations	535
Diminutions	(610)	Diminutions	(473)
Solde au 31/12/19	7 115	Solde au 31/12/18	6 796

8.14. Note 14 : Impôts différés

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/19	Résultat	Autres	31/12/19
Déficits reportables activés	485	(485)		-
Immeubles de placement et crédit-bail	-	-		-
Ecarts d'évaluation (marges en stock)	(485)	386		(99)
Total des Impôts Différés	-	(99)	-	(99)
Dont :				
Impôts différés passifs	-	(99)	-	(99)
Impôts différés actifs	-		-	-

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/18	Résultat	Autres	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	-	-	-	-

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

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Provisions pour retraites	72	53
Autres provisions ⁽¹⁾	5 214	2 639
Exit tax (part > 1 an)	121	181
Total	5 407	2 873

Notes : (1) cf. Note 5

8.16. Note 16 : Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Dettes sociales	271	222
Impôts sur les bénéfices	1 256	355
Exit Tax (part < 1 an)	60	1 349
Autres dettes fiscales	8 935	6 641
Total	10 522	8 567

8.17. Note 17 : Dettes fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Dettes fournisseurs	4 465	3 735
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	4 881	5 597
Total	9 346	9 332

8.18. Note 18 : Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19	31/12/18
Clients créditeurs	2 060	2 049
Autres dettes d'exploitation	204	154
Autres dettes hors exploitation	61	48
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	13 179	11 979
Total	15 504	14 230

Notes : (1) Principalement quittance du 1^{er} trimestre 2020

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 :

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Loyers bruts ⁽¹⁾	46 125	43 064
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	134	193
Total	46 259	43 257

Notes : (1) Y compris les garanties locatives significatives

8.20. Note 20 : Loyers nets

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Loyers bruts	46 125	43 064
Droits d'entrée, honoraires de syndic et autres	134	193
Revenus locatifs	46 259	43 257
Charges locatives	(2 192)	(2 346)
Assurances	(376)	(398)
Entretien	(1 568)	(1 588)
Honoraires de gestion locative	(2 384)	(1 805)
Impôts et taxes	(5 564)	(5 284)
Charges sur immeubles	(12 084)	(11 421)
Refacturations de taxes et charges locatives	9 085	9 221
Autres produits et charges sur immeubles	(412)	(944)
Loyers nets	42 848	40 113

8.21. Note 21 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Pertes sur créances irrécouvrables	(403)	(904)
Dotations provisions clients	(1 110)	(1 318)
Reprises provisions clients	537	1 225
Produits et charges de gestion courante	564	53
Total	(412)	(944)

8.22. Note 22 : Charges externes

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Honoraires comptables	(497)	(468)
Honoraires juridiques	(355)	(308)
Honoraires divers	(2 375)	(2 840)
Services bancaires	(364)	(247)
Rémunération de la gérance	(235)	(236)
Autres charges	(581)	(631)
Impôts et taxes	(52)	(55)
Total	(4 459)	(4 785)

8.23. Note 23 : Charges de personnel

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Rémunération du personnel	(640)	(633)
Charges de sécurité sociale	(294)	(278)
Autres charges de personnel	(21)	(12)
Total	(955)	(923)

L'effectif du Groupe au 31 décembre 2019 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 d'exploitation

Ce poste comprend notamment la production immobilisée et des indemnités pour 0,6 millions d'euros.

8.25. Note 25 : Autres produits et charges opérationnels

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Résultat sur cession d'immobilisations	(184)	-
Dépréciation des écarts d'acquisition	-	(117)
Autres produits et charges opérationnels	(15)	103
Total	(199)	(14)

8.26. Note 26 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Immeubles de placement	(3 836)	(1 326)
Total	(3 836)	(1 326)

8.27. Note 27 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	68	107
- Intérêts sur opérations de financement	(10 490)	(9 676)
- Intérêts en comptes courants	310	118
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	(10 180)	(9 558)
Total Endettement Financier Net	(10 112)	(9 451)
Intérêts courus	99	42
Total Intérêts Financiers Nets versés	(10 013)	(9 409)

8.28. Note 28 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois 31/12/19	12 mois 31/12/18
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	(26)	390
Autres produits financiers	73	189
Autres charges financières	15	-
Total	62	579

8.29. Note 29 : Impôts sur les résultats

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2019

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois	12 mois
	31/12/19	31/12/18
Impôts exigibles (courants)	(438)	(468)
CVAE	(423)	(355)
Impôts différés	(98)	1 207
Total	(959)	384

8.30. Note 30 : Résultat par action

8.30.1. 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.

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois	12 mois
	31/12/19	31/12/18
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	25 690	24 150
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 836 501	13 589 143
Résultat de base par action (€ par action)	1,86 ⁽¹⁾	1,78 ⁽²⁾

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 4 décembre 2019 (cf. Note 11)

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} 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)

8.30.2. 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.

<i>En milliers d'euros</i>	12 mois	12 mois
	31/12/19	31/12/18
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	25 690	24 150
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	13 836 501	13 589 143
Résultat dilué par action (€ par action)	1,86 ⁽¹⁾	1,78 ⁽²⁾

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 4 décembre 2019 (cf. Note 11)

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1^{er} 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)

Le nombre d'actions au 31 décembre 2019 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>En nombre</i>	12 mois	12 mois
	31/12/19	31/12/18
Actions	13 836 510	13 896 510
Actions propres	(28 756)	(7 609)
Total	13 807 754	13 888 901

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

8.31. Note 31 : Engagements hors-bilan

8.31.1. Garanties données

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

31.1.a - HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DU PRETEUR DE DENIER

En milliers d'euros Créanciers	Hypothèques			PPD (1)			TOTAL	CRD (2) au 31/12/19	CRD (2) au 31/12/18
	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total			
CIC	2 100	315	2 415	21 100	-	21 100	23 515	19 481	22 952
Caisse d'Epargne	40 439	604	41 043	5 131	434	5 565	46 608	35 659	38 230
SMC	5 420	924	6 344	-	-	-	6 344	2 998	3 367
BPI	41 829	572	42 401	16 671	-	16 671	59 072	44 191	45 999
Crédit Agricole	57 557	113	57 670	26 843	677	27 520	85 190	68 634	65 691
Société Générale	24 000	-	24 000	-	-	-	24 000	24 000	-
Banque Populaire	10 720	1 070	11 790	4 810	-	4 810	16 600	12 271	16 650
Banque cantonale de Genève	5 804	501	6 304	4 796	-	4 796	11 101	8 748	5 922
BNP Paribas	18 650	-	18 650	4 800	-	4 800	23 450	20 749	7 561
Locindus	2 200	220	2 420	9 382	938	10 320	12 740	8 095	8 999
Helaba Landesbank	26 919	1 952	28 871	22 500	2 250	24 750	53 621	38 200	39 000
La Banque Postale	8 000	-	8 000	-	-	-	8 000	7 008	7 507
	243 637	6 271	249 908	116 034	4 300	120 333	370 241	290 034	261 876

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

(2) CRD : Capital Restant Dû

31.1.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		Nb de sociétés concernées	
		CRD au 31/12/19		CRD au 31/12/18
Cession / Délégation de loyers	40	259 533	37	220 910
Nantissement sur CBI	6	51 216	6	41 545
Nantissemments sur Emprunts	14	79 043	12	70 607

Par ailleurs, six emprunts, représentant un capital restant dû de 125,4 millions d'euros au 31 décembre 2019, font l'objet de covenants :

- L'emprunt contracté par la SAS Ville-du-Bois Invest, d'un montant résiduel de 38,2 millions d'euros doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 65%, et le DSCR supérieur à 145%, conditions remplies au 31 décembre 2019 ;
- Deux emprunts contractés par Patrimoine & Commerce dans le cadre de l'acquisition de Foncière Sepric, d'un montant global restant dû de 0,7 million 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 2019 ;
- 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 2019 ;
- Un emprunt contracté par Patrimoine & Commerce auprès du LCL en février 2019, dans le cadre d'un refinancement global de sa dette, d'un montant restant dû au 31 décembre 2019 de 50 millions d'euros, doit respecter quatre ratios : le ratio DSCR Consolidé > 1,20 - le ratio du Patrimoine Libéré > 2 - le ratio ICR Consolidé > 2 - le ratio LTV Consolidé < 60%. Ces quatre ratios sont respectés au 31 décembre 2019 ;
- Un emprunt contracté auprès de la Société Générale, par Patrimoine & Commerce, pour le refinancement des actifs situés à Valence, d'un montant résiduel au 31 décembre 2019 de 24 millions d'euros, doit respecter les covenants suivants : le ratio de LTV doit rester inférieur à 65%, et le DSCR supérieur à 145%, conditions remplies au 31 décembre 2019 ;

millions d'Euros, doit maintenir le ratio du LTV inférieur ou égal à 65%. Ce ratio est respecté au 31 décembre 2019.

8.31.2. 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.

8.31.3. Garanties reçues

31.3 - CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 2019 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2018 annualisés
Cautions locatives	145	21 966	109	16 520

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. 145 baux sont concernés par ces cautions bancaires, ces baux représentent des loyers annualisés de 22 millions d'euros.

31.4 - AUTRES GARANTIES BÉNÉFICIAIRES AUX SOCIÉTÉS DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/19	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/18
Cautionnement / Garantie sur CBI	2	7 394	2	8 641
Cautionnement / Garantie sur Emprunt	-	-	-	-
Total	2	7 394	2	8 641

Au 31 décembre 2019, 2 contrats de crédit-bail font l'objet d'un cautionnement et ou d'une garantie extérieure, pour un montant restant à devoir de 7,4 millions d'euros.

8.31.4. Contrat de liquidité

Au titre de l'exercice 2019, 49 188 actions ont été échangées (25 813 entrées versus 23 375 sorties). Le nombre d'actions auto-détenues par Patrimoine & Commerce s'élève à 4 098 au 31 décembre 2019.

8.32. Note 32 : 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 Cognac et Champniers.

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

8.32.1. Conventions de rémunération de caution

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 2019.

8.32.2. Services rendus par Groupe Duval

Au cours de l'exercice 2019, 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 0,42 million d'euros (contre 0,38 million d'euros en 2018) ;
- Assistance consolidation, pour une charge annuelle de 0,08 million d'euros (contre 0,09 million d'euros en 2018) ;
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 0,16 million d'euros (contre 0,15 million d'euros en 2018) ;
- 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 2,38 millions d'euros sur l'exercice (contre 2,15 millions d'euros en 2018). Ce montant inclut la reprise de l'assistance technique Groupe Sépric par Groupe Duval (0,35 million d'euros en 2018). 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 1,65 million d'euros sur l'exercice écoulé (contre 1,54 million d'euros en 2018) ;
- Assistance juridique immobilière, pour une charge annuelle forfaitaire de 0,07 million d'euros dans les comptes consolidés (contre 0,07 million d'euros en 2018).

8.32.3. Rémunération statutaire de la Gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la Gérance a été rémunérée à hauteur de 0,24 million d'euros au titre de sa rémunération fixe en 2019 (contre 0,23 million d'euros en 2018) et à hauteur de 0,53 million d'euros à titre variable.

8.32.4. 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 1^{er} juillet 2011. Cette convention prévoit un loyer mensuel de 40 euros HT au m², et a été conclue pour la durée restant à courir du bail principal, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

8.33. Note 33 : Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

8.34. Note 34 : Honoraires des commissaires aux comptes

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/19				31/12/18						
	Grant Thornton		A4 Partners		Grant Thornton		A4 Partners		Fidéac		
CAC, certification et examen des comptes											
- Patrimoine & Commerce	82	92%	94	90%	-	82	92%	94	90%	-	0%
- Filiales consolidées	7	8%	11	10%	-	7	8%	10	10%	4	100%
Services autres que la certification des comptes											
- Patrimoine & Commerce	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-	0%
- Filiales consolidées	-	0%	-	0%	-	-	0%	-	0%	-	0%
Sous total	89	100%	105	100%	-	89	100%	104	100%	4	100%

