



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1er janvier - 30 juin 2013

Sommaire

I. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	4
1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	4
2. PRINCIPAUX EVENEMENTS SURVENUS AU COURS DU SEMESTRE	4
3. ACTIVITE DU SEMESTRE	6
3.1. <i>Activité patrimoniale</i>	6
3.2. <i>Activité locative</i>	6
4. PRESENTATION ET COMMENTAIRES DES COMPTES CONSOLIDES	7
4.1. <i>Bilan simplifié</i>	7
4.2. <i>Compte de résultat simplifié</i>	7
4.3. <i>Commentaires sur les résultats consolidés</i>	8
5. ACTIF NET REEVALUE	12
6. EXPERTISE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER	14
7. ENDETTEMENT FINANCIER	16
7.1. <i>Profil de la dette et évolution de l'endettement net</i>	16
7.2. <i>Couverture du risque de taux</i>	17
7.3. <i>Ratios financiers d'endettement</i>	17
8. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES	18
9. COTATION ET REPARTITION DU CAPITAL	19
9.1. <i>Cotation</i>	19
9.2. <i>Capital</i>	19
10. RISQUES ET PERSPECTIVES	21
10.1. <i>Descriptions des principaux risques et incertitudes pour les 6 prochains mois</i>	21
10.2. <i>Evènements postérieurs au 30 juin 2013</i>	22
10.3. <i>Perspectives</i>	22
II. INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE CONSOLIDEE AU 30 JUIN 2013	24
1. INTRODUCTION	24
2. ETATS FINANCIERS	25
2.1. <i>Bilan Actif</i>	25
2.2. <i>Bilan Passif</i>	25
2.3. <i>Etat du résultat global</i>	26
2.4. <i>Tableau des flux de trésorerie</i>	27
2.5. <i>Tableau de variation des capitaux propres</i>	28
3. NOTES ANNEXES A L'INFORMATION FINANCIERE CONSOLIDEE	29
3.1. <i>Principales hypothèses retenues pour l'élaboration de l'information financière consolidée</i>	29
3.2. <i>Evènements significatifs au 30 juin 2013</i>	30
3.3. <i>Périmètre de consolidation</i>	31
4. PRINCIPALES METHODES COMPTABLES DU GROUPE	33
5. GESTION DES RISQUES FINANCIERS	33
5.1. <i>Risque de crédit</i>	33
5.2. <i>Risque de liquidité</i>	34
5.3. <i>Risque de marché</i>	34
6. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS	35
6.1. <i>Estimations et hypothèses comptables déterminantes</i>	35
6.2. <i>Evaluation des immeubles</i>	35
6.3. <i>Juste valeur des dérivés et des autres instruments financiers</i>	35
7. NOTES SUR LE BILAN, LE COMPTE DE RESULTAT ET LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	36
7.1. <i>Note 1 : Immeubles de placement</i>	36
7.2. <i>Note 2 : Ecart d'acquisition</i>	37
7.3. <i>Note 3 : Immobilisations corporelles</i>	38
7.4. <i>Note 4 : Actifs financiers non courants</i>	39
7.5. <i>Note 5 : Actifs financiers courants</i>	39
7.6. <i>Note 6 : Stocks et en-cours</i>	40
7.7. <i>Note 7 : Clients et comptes rattachés</i>	40
7.8. <i>Note 8 : Autres créances et comptes de régularisation</i>	40

7.9.	Note 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	41
7.10.	Note 10 : Capital et primes liées au capital.....	41
7.11.	Note 11 : Emprunts et dettes financières.....	42
7.12.	Note 12 : Dépôts de garantie.....	45
7.13.	Note 13 : Impôts différés.....	45
7.14.	Note 14 : Autres passifs long terme.....	46
7.15.	Note 15 : Dettes fiscales et sociales.....	46
7.16.	Note 16 : Dettes fournisseurs.....	46
7.17.	Note 17 : Autres dettes.....	47
7.18.	Note 18 : Revenus locatifs.....	47
7.19.	Note 19 : Charges locatives.....	47
7.20.	Note 20 : Autres charges sur immeubles.....	47
7.21.	Note 21 : Charges externes, personnel et autres taxes.....	48
7.22.	Note 22 : Autres produits et charges opérationnels.....	48
7.23.	Note 23 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement.....	48
7.24.	Note 24 : Coût de l'endettement financier net.....	49
7.25.	Note 25 : Autres produits et charges financiers.....	49
7.26.	Note 26 : Impôts sur les résultats.....	49
7.27.	Note 27 : Résultat par action.....	50
7.28.	Note 28 : Engagements hors-bilan.....	50
7.29.	Note 29 : Transaction avec des parties liées.....	53
7.30.	Note 30 : Événements postérieurs à la clôture.....	55
III.	ATTESTATION DE RESPONSABILITE DU RAPPORT.....	57
IV.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	58
1.	CONCLUSION SUR LES COMPTES.....	58
2.	VERIFICATION SPECIFIQUE.....	59

I. Rapport semestriel d'activité

1. Etats financiers consolidés

Le présent rapport présente l'activité et les comptes consolidés du 1er semestre de l'exercice en cours ouvert le 1er janvier 2013 et porte donc sur la période close le 30 juin 2013.

Par ailleurs, le compte de résultat consolidé de Patrimoine & Commerce au 30 juin 2013 tient désormais compte de l'intégration de Foncière Sepric à partir du 1^{er} janvier 2013, le taux de détention de cette dernière ayant été porté à 99,70% du capital, suite à l'OPE réussie en mars 2013.

COMPTE DE RESULTAT SIMPLIFIE

En milliers d'euros	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12	Var. vs 30/06/12
Revenus locatifs ⁽¹⁾	15 695	18 506	8 929	6 766
Charges nettes sur immeubles	(107)	(812)	(253)	146
Charges d'exploitation	(2 661)	(2 421)	(1 136)	(1 525)
Autres résultats opérationnels ⁽²⁾	(646)	3 958	(312)	(334)
Variation de juste valeur des immeubles	(720)	(1 899)	(502)	(218)
Résultat financier	(1 124)	(6 438)	(2 132)	1 008
Impôts sur les résultats	(826)	(1 491)	(512)	(314)
Résultat Net	9 611	9 403	4 082	5 529
dont Part du Groupe	8 963	7 998	3 965	4 998

Notes : (1) Les revenus locatifs comprennent les honoraires externes de syndic (26 milliers d'euros)

(2) Au 31 décembre 2012, le poste « Autres résultats opérationnels » comprenait le produit sur l'écart d'acquisition du groupe Foncière Sepric (4 267 milliers d'euros)

2. Principaux événements survenus au cours du semestre

L'événement marquant du semestre a été la finalisation de l'intégration Foncière Sepric.

En effet, la Société a initié sur les titres de Foncière Sepric une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Cette offre visait la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Le succès de cette offre a permis à Patrimoine & Commerce d'acquérir un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire.

Ainsi, la Société détient désormais 7 632 353 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant au 30 juin 2013, 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote.

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles Patrimoine & Commerce d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'Offre Mixte Principale. Le capital social de la Société a de ce fait été porté à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros.

En outre, l'Assemblée Générale du 25 juin 2013 a adopté la proposition de la Société de distribuer un dividende de 6 165 118 euros (soit une rémunération de 0,63 euro par action aux associés commanditaires).

Sur le plan immobilier, le Centre Commercial Les Elés à Cherbourg a ouvert au public le 2 mai 2013 avec un taux de commercialisation de 95%. Les principales enseignes implantées sur ce site sont Armand Thierry, Cache-Cache, Bonobo, Go Sport, H&M, Joué Club, Baboo, Chaussée, Eram, Jules, Lissac, Micromania, Morgan, Naf-Naf, New Yorker, Nocibé, Patrice Breal, Scottage,

Au 30 juin 2013, Patrimoine & Commerce anticipe de poursuivre la cession des actifs d'immobilier d'entreprise. Les prochaines cessions envisagées portent sur les actifs détenus respectivement par ses filiales Bordinvest, Clerminvest, Poitiers Invest Bureaux et Orion Investissement (Saint Avold).

Par ailleurs, Christophe Clamageran a souhaité, pour raisons de santé, réduire ses activités professionnelles. Il a mis en conséquence un terme à son mandat de Gérant de Patrimoine & Commerce ainsi qu'à ses mandats de Président-directeur général et d'Administrateur de Foncière Sepric ainsi que de dirigeant des différentes filiales de cette dernière, à effet du 10 avril 2013. La Gérance de Patrimoine & Commerce reste assurée par Eric Duval, Dominique Jouaillec et Duval Gestion. Lors du Conseil d'administration de Foncière Sepric du 11 avril 2013, Eric Duval a été désigné Président et Directeur général de Foncière Sepric, et Melle Pauline Duval cooptée administrateur. Eric Duval a également été nommé dirigeant de l'ensemble des filiales de Foncière Sepric.

Gouvernance :

L'ensemble des mandats des membres du Conseil de surveillance a été renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 25 juin 2013, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au terme de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

A la date d'établissement du présent rapport, suite à la démission de ses fonctions de gérant de Monsieur Christophe Clamageran à effet du 10 avril 2013, la Gérance de Patrimoine & Commerce est désormais composée de 3 gérants :

- Eric Duval
- Dominique Jouaillec
- Duval Gestion

Le Conseil de surveillance compte 13 membres :

- Jean-Claude Bossez (Président)
- Lydia Le Clair
- Jean-Hubert Moitry
- Thierry de Haynin
- Jean-Jacques Ory
- Eric Ranjard
- Christian Louis-Victor
- Gonzague de Villèle
- Jean-Michel Boukhers
- La société Suravenir, représentée par Humbert de Fresnoye
- Philippe Vergely
- Bernard Robbe
- Philippe Graff

3. Activité du semestre

3.1. Activité patrimoniale

a. Actifs en construction :

i. Antibes :

Au 30 juin 2013, 89% des baux sont signés ou en négociation avancée. Parmi les preneurs qui ont déjà signé les baux, on peut citer le supermarché Casino –locomotive du site, le fitness Fitlane, un restaurant, et des boutiques Beauty Success, et Blue Box. Le parking est loué à l'exploitant Park' A. Les loyers des baux signés sont en phase avec la grille locative et le loyer prévisionnel brut escompté pour l'ensemble commercial devrait donc s'élever à 2 350 milliers d'euros.

ii. Fontaine-le-Comte :

En date du 27 décembre 2012, Patrimoine & Commerce a acquis par le biais de la SCI Fontaine Invest un ensemble commercial en VEFA situé à Fontaine-le-Comte (86), près de Poitiers. L'investissement global représente un montant total de 7 231 milliers d'euros. Au 30 juin 2013, 94% des baux sont signés ou en négociation avancée. Les loyers prévisionnels sont estimés à 650 milliers d'euros en année pleine, conforme à l'objectif initial.

iii. Puymaret :

Les travaux de construction du retail park Malemort seront achevés au deuxième semestre 2013 pour une livraison prévue à la fin de l'année.

Sur le plan locatif, 84% des baux du retail park sont signés ou en négociation avancée. Parmi les enseignes qui ont déjà signé les baux, on peut citer Leroy Merlin, Go Sport, 4 Murs et Centrakor. Les loyers prévisionnels sont estimés à 1 200 milliers d'euros en année pleine.

3.2. Activité locative

Sur le semestre, le portefeuille n'a connu que des mouvements marginaux avec le départ de deux locataires et plusieurs relocations de lots vacants. Les mouvements ont porté sur les actifs suivants : Ville du Bois, PIC 2, Saint-Gaudens et Arçonnay.

A Arçonnay (Arcinvest), le locataire Heytens qui exploitait une surface de 550 m² a dénoncé son bail. Le local a d'ores et déjà été reloué à l'enseigne de prêt-à-porter Maelle pour un loyer annuel de 61 milliers d'euros. Le taux d'occupation du retail park reste ainsi à 100%.

A Cherbourg, le Centre Commercial Les Eléis ouvert au public le 2 mai 2013 conformément au planning, est désormais commercialisé à 95%. Les principales enseignes implantées sur ce site sont Armand Thierry, Cache-Cache, Bonobo, Go Sport, H&M, Joué Club, Baboo, Chaussée, Eram, Jules, Lissac, Micromania, Morgan, Naf-Naf, New Yorker, Nocibé, Patrice Breal, Scottage,

A Epinal (SCI Foncière de Lorraine), le locataire Maxi Toys qui exploite une surface de 804 m² a dénoncé son bail et quittera les lieux le 1er janvier 2014. La commercialisation de son local est en cours. Au 30 juin 2013, le taux d'occupation du site est de 76%.

A Limoges Le Vigen (SNC Limoges le Vigen), le locataire Laurie Lumière qui exploite une surface de 680 m² a dénoncé son bail et quittera les lieux le 25 novembre 2013. La commercialisation de son local est en cours. Le taux d'occupation du site s'établit 100% au 30 juin 2013.

A Poitiers (Poitiers Invest Commerce 2), le local de 900 m² du locataire Hémisphère Sud libéré le 2 janvier 2013 a été reloué en avril 2013 à l'enseigne Jour de Fête pour un loyer annuel de 113 milliers d'euros. Le taux d'occupation du retail park s'établit à 100% au 30 juin 2013.

A la Ville-du-Bois (Ville-du-Bois Invest), trois cellules vacantes ont été relouées aux enseignes Devred (prêt-à-porter homme), Holly Ghost (prêt-à-porter mixte) et Body Minute (beauté, soins) pour un loyer annuel de 181 milliers d'euros avec une prise d'effet des baux au 1er semestre 2013. Grace à la signature de ces baux le taux d'occupation de la galerie s'établit à 99% au 30 juin 2013. Il reste un lot vacant libéré par l'enseigne la Pompe le 7 juin 2013 dont la commercialisation est en cours.

A Saint-Gaudens (Gaudens Invest), le local de 508 m² du locataire Chantemur libéré le 1er janvier 2013 a été reloué à l'enseigne Cuisinella pour un loyer annuel de 46 milliers d'euros avec une prise d'effet du bail au 1er juin 2013. Le locataire Gifi qui exploite une surface de 700 m² a dénoncé son bail et quittera les lieux le 1er septembre 2013. La commercialisation des 3 lots vacants est en cours et le taux d'occupation s'élève à 78%.

A Saint-Lô (Saint-Lô Invest), le locataire Sésame qui exploite une surface de 2 200 m² a dénoncé son bail et quittera les lieux le 17 septembre 2013. La commercialisation de son local est en cours. Au 30 juin 2013, le taux d'occupation du site s'établit à 100%.

Les impacts de ces mouvements sont présentés au paragraphe 4.3.

Au 30 juin 2013, le taux d'occupation locative s'élève à 97,7% sur la base des surfaces et à 98,0% sur la base des loyers.

4. Présentation et commentaires des comptes consolidés

4.1. Bilan simplifié

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Immeubles (hors actifs destinés à être cédés)	471 913	462 882
Impôts différés actifs et passifs	(19 982)	(19 330)
Endettement net retraité ⁽¹⁾	(257 306)	(240 431)
Autres (net)	32 095	27 659
Minoritaires	(11 559)	(47 325)
Capitaux Propres Part du Groupe	215 161	183 455
Capitaux Propres	226 720	230 780

Note : (1) Endettement net retraité des dépôts de garantie figurant au bilan (9,1 millions d'euros)

Les postes du bilan consolidé au 30 juin 2013 sont détaillés dans les notes annexes aux comptes consolidés, présentées dans le chapitre II de ce rapport.

4.2. Compte de résultat simplifié

Le compte de résultat de l'exercice 2013 de la Société intègre désormais celui de Foncière Sepric à partir du 1^{er} janvier 2013 (détenion de 99,7% du capital au 30 juin 2013).

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12	Var. vs 30/06/12
Revenus locatifs ⁽¹⁾	15 695	18 506	8 929	6 766
Charges nettes sur immeubles	(107)	(812)	(253)	146
Charges d'exploitation	(2 661)	(2 421)	(1 136)	(1 525)
Autres résultats opérationnels ⁽²⁾	(646)	3 958	(312)	(334)
Variation de juste valeur des immeubles	(720)	(1 899)	(502)	(218)
Résultat financier	(1 124)	(6 438)	(2 132)	1 008
Impôts sur les résultats	(826)	(1 491)	(512)	(314)
Résultat Net	9 611	9 403	4 082	5 529
dont Part du Groupe	8 963	7 998	3 965	4 998

Notes : (1) Les revenus locatifs comprennent les honoraires externes de syndic (26 milliers d'euros)
(2) Au 31 décembre 2012, le poste « Autres résultats opérationnels » comprenait le produit sur l'écart d'acquisition du groupe Foncière Sepric (4 267 milliers d'euros)

4.3. Commentaires sur les résultats consolidés

a. Revenus locatifs et loyers nets

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

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

LOYERS NETS

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12	Var. vs 30/06/12
Loyers bruts	15 521	18 157	8 775	6 746
Garantie locative	71	331	144	(73)
Droits d'entrée	70	71	36	34
Franchises	7	(53)	(26)	33
Honoraires de syndic	26	-	-	26
Revenus locatifs	15 695	18 506	8 929	6 766
Charges sur immeubles	(2 859)	(3 476)	(1 838)	(1 021)
Refacturations de charges aux locataires	2 768	2 792	1 637	1 131
Autres charges sur immeubles	(16)	(128)	(52)	36
Loyers Nets	15 588	17 694	8 676	6 912

- i. Les loyers bruts sont en progression de 77% entre le premier semestre 2012 et le premier semestre 2013. L'évolution se détaille ainsi :

<i>En milliers d'euros</i>	Loyers bruts	Variation
30/06/2012 - 6 mois	8 775	
Impact des nouvelles sociétés dans le périmètre ⁽¹⁾	830	9,5%
Impact acquisition FS	5 639	64,3%
Impact des projets ⁽²⁾	157	1,8%
Impact des sociétés historiques	120	1,4%
30/06/2013 - 6 mois	15 521	76,9%

Notes : (1) Mise en loyer d'Eulalie Invest et Istres 3 Invest et acquisition des actifs de Vandoeuvre et Sarreguemines au 2^{ème} semestre 2012
(2) Cherbourg Invest (à 26%) et Puymaret Invest

L'impact de cette progression des loyers se décompose de la manière suivante :

- entrée dans le périmètre de nouvelles sociétés et effet année pleine des acquisitions 2012 pour un total de 830 milliers d'euros (dont 665 milliers d'euros pour Eulalie Invest et Istres 3 - projets mis en exploitation respectivement au 2^{ème} semestre 2012 et au 1^{er} janvier 2013, et 165 milliers d'euros pour Sarreguemines et Vandoeuvre, actifs acquis en juillet 2012) ;
- entrée des actifs de Foncière Sepric dans le périmètre pour un total de 5 639 milliers d'euros ;
- mise en exploitation de projets (jusque-là classés en actifs en construction) pour un total de 157 milliers d'euros (dont 77 milliers d'euros pour Cherbourg Invest à 26% et 80 milliers d'euros pour Puymaret Invest)
- impact positif des sociétés historiques (120 milliers d'euros) dont :
 - variation des indices qui s'élève à 341 milliers d'euros, soit une variation de 3,9% ;
 - mouvements de locataires dont l'impact négatif (186 milliers d'euros) s'explique principalement par le départ de 3 locataires du site de Saint-Gaudens (dont 1 cellule a été relouée depuis) et d'un locataire du site de Poitiers Invest Commerce 2 (la cellule a été relouée depuis) ;
 - renouvellements de baux dont l'impact négatif (50 milliers d'euros) s'explique principalement par une renégociation des conditions locatives d'un locataire du site du Creusot (Creusinvest – commerce) et de deux locataires du site d'Arçonnay ;
 - autres variations de 15 milliers d'euro.

Les loyers indexés à l'ICC et l'ILC représentent respectivement 41% et 55% des loyers, les autres indexations représentant 4% des loyers.

- ii. Les charges sur immeubles augmentent de 56% (ou 1 021 milliers d'euros) entre le premier semestre 2012 et le premier semestre 2013. Cette variation est principalement due à l'entrée dans le périmètre de nouveaux immeubles (Cherbourg Invest, Eulalie Invest, Istres 3 Invest, Sarreguemines et Vandoeuvre).

DETAIL DES CHARGES LOCATIVES ET DES REFACTURATIONS

En milliers d'euros	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12	Var. vs 30/06/12
Charges locatives	(463)	(783)	(496)	33
Assurances	(107)	(159)	(79)	(28)
Entretien	(293)	(88)	(63)	(230)
Honoraires de gestions locatives ⁽¹⁾	(521)	(934)	(462)	(59)
Impôts et taxes	(1 475)	(1 512)	(738)	(737)
Total charges sur immeubles	(2 859)	(3 476)	(1 838)	(1 021)
Refacturations ⁽²⁾	2 768	2 792	1 637	1 131
Charges et Taxes Non Récupérées	(91)	(684)	(201)	110

Notes : (1) Retraité des éliminations de flux interco au sein du groupe Foncière Sepric (208 milliers d'euros), le montant des honoraires de gestion locative s'élève à 729 milliers d'euros pour le 1^{er} semestre 2013

(2) Retraité du recouvrement d'arriérés de loyer d'un locataire de l'immeuble de Tourinvest, le montant des refacturations s'élève à 1 490 milliers d'euros au 30 juin 2012

Au 30 juin 2013, en tenant compte des retraitements cités dans le tableau ci-dessus, le taux de refacturation moyen s'établit à 90,3% (contre 81,1% sur le premier semestre 2012). Malgré un contexte économique difficile et sans tenir compte des effets de l'acquisition de Foncière Sepric, Patrimoine & Commerce est parvenue à améliorer son ratio à 84,7% sur la période.

Au cours du semestre écoulé, les pertes sur créances irrécouvrables et les dotations aux provisions sur créances clients se sont élevées à un total de 114 milliers d'euros (net de reprises) afin de couvrir le risque d'impayés de locataires en redressement judiciaire ou partis (contre 92 milliers d'euros au premier semestre 2012), soit un taux de défaillance inférieur à 1%, attestant de la qualité de la majorité de nos locataires.

b. Charges de structure

Jusqu'à l'intégration de Foncière Sepric, Patrimoine & Commerce ne disposait pas de ressources en personnel propres et faisait exclusivement appel à l'externalisation pour le traitement de l'intégralité de ses besoins administratifs, financiers, comptables et juridiques. Les charges de gestion du Groupe sont principalement inscrites dans le poste « charges externes et autres taxes ».

Ce poste passe de 1 029 milliers à 3 461 milliers d'euros du premier semestre 2012 au premier semestre 2013 (dû principalement à l'intégration du groupe Foncière Sepric à partir du 1^{er} janvier 2013 dans le compte de résultat de Patrimoine & Commerce pour un montant de 1 657 milliers d'euros).

CHARGES EXTERNES, DE PERSONNEL ET AUTRES TAXES

En milliers d'euros	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12	Var. vs 30/06/12
Honoraires comptables et juridiques	(301)	(271)	(136)	(165)
Honoraires divers et services bancaires	(1 120)	(1 535)	(726)	(394)
Charges de personnel	(1 409)	(45)	-	(1 409)
Autres charges, impôts et taxes	(631)	(357)	(167)	(464)
Total avant refacturation interne	(3 461)	(2 208)	(1 029)	(2 432)
Refacturation d'honoraires ⁽¹⁾	864	-	-	864
Total charges de structure retraitées	(2 597)	(2 208)	(1 029)	1 728

Notes : (1) La refacturation d'honoraires comprend les honoraires de gestion locative refacturés aux locataires et les honoraires de montage de projets de promotion immobilière facturés par Groupe Sepric à Sepric Réalisations

En tenant compte du retraitement des flux inter-sociétés de refacturation au sein du groupe Foncière Sepric (honoraires de gestion locative et de promotion pour un montant de 864 milliers d'euros), la charge de structure ne s'élève plus qu'à 2 597 milliers d'euros.

Les principales évolutions entre les deux périodes de 6 mois sont les suivantes :

- Honoraires comptables et juridiques en augmentation de 165 milliers d'euros, principalement due à l'entrée dans le périmètre du groupe Foncière Sepric pour un montant de 118 milliers d'euros.
- Honoraires divers et services bancaires en augmentation de 394 milliers d'euros, dont 386 milliers d'euros sont attribués à l'intégration du groupe Foncière Sepric dans le périmètre. Ce poste comprend principalement les honoraires de Seefar Holding (622 milliers d'euro au 30 Juin 2013) pour les prestations d'asset management, de gestion financière et du système d'information, ...
- Charges de personnel : nouveau poste de charges de 1 409 milliers d'euros (dont 1 076 milliers d'euros pour le groupe Foncière Sepric avant retraitement des flux de refacturation d'honoraires de 864 milliers d'euros correspondant aux prestations de gestion locative et de montage de projets de promotion immobilière – cf. tableau ci-dessus). Ce poste comprend également le traitement IFRS du plan d'attribution d'actions gratuites de Patrimoine & Commerce pour un montant de 333 milliers d'euros.
- Autres charges, impôts et taxe en augmentation de 464 milliers d'euros, principalement due à l'entrée dans le périmètre du groupe Foncière Sepric pour un montant de 225 milliers d'euros, à des frais marketing pour 123 milliers d'euros et la rémunération de la gérance (178 milliers d'euros au 30 juin 2013).

c. Variation des immeubles de placement

Entre le 1er janvier 2013 et le 30 juin 2013, l'impact sur le compte de résultat de la variation de la juste valeur des immeubles de placement est négatif pour un montant global de 720 milliers d'euros, soit une évolution de -0,1% par rapport à la valeur globale du portefeuille.

d. Coût de l'endettement financier brut

Au 30 juin 2013, le taux d'intérêt moyen sur financements ressort à 3,87% sur le 1er semestre 2013. En tenant compte de la capitalisation des intérêts financiers sur les projets en construction, le taux d'intérêt passe à 3,13%.

5. Actif net réévalué

Les capitaux propres consolidés – part du groupe - au 30 juin 2013 reflètent l'actif net réévalué (ANR), dans la mesure où les immeubles de placement sont inscrits en « valeur de marché » au bilan. Il s'agit d'un ANR hors droits, les valeurs d'expertise des immeubles étant reconnues hors droits au bilan. Tous les actifs en construction (y compris celui situé à Fontaine-le-Comte acheté le 27 décembre 2012) ont été expertisés.

Par ailleurs, le bilan consolidé de Patrimoine & Commerce tient compte désormais de l'intégration dans son périmètre de Foncière Sepric.

L'ANR progresse de 32 154 milliers d'euros, soit une progression de 18% par rapport à l'ANR au 1^{er} janvier 2013.

Le tableau de passage de l'ANR hors droits au 1er janvier 2013 à l'ANR hors droits au 30 juin 2013 est le suivant :

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/13	183 455
Résultat net avant ajustements de valeur	8 096
Variation de la juste valeur des immeubles	(720)
Variation de la juste valeur des instruments financiers	2 235
Intérêts minoritaires	(648)
Traitement du dividende	(6 165)
Actions propres et plan d'attribution gratuite d'actions	421
Variation de périmètre / OPE	28 486
ANR Hors Droits - 30/06/13	215 161

L'évolution de l'ANR peut également être présentée d'un point de vue bilanciel. Le tableau suivant présente les variations des postes du bilan constituant l'actif net réévalué entre le 1er janvier 2013 et le 30 juin 2013.

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

En milliers d'euros

ANR Hors Droits - 01/01/13	183 455
Immeubles	9 031
Immeubles destinés à être cédés	8 888
Ecart d'acquisition	(436)
Impôts différés actifs et passifs	(652)
Endettement net	(16 875)
Autres ⁽¹⁾	(4 016)
Intérêts minoritaires	35 766
ANR Hors Droits - 30/06/13	215 161

Note : (1) Variation principalement générée par la variation de stock des projets de promotion de Sepric Réalisations ainsi que l'augmentation des postes de dettes fournisseurs d'immobilisations corporelles et autres dettes (dividendes 2012).

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

ACTIF NET REEVALUE (PART DU GROUPE)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
ANR hors droits	215 161	183 455
ANR hors droits par action (en euros)	22,4	22,2
ANR droits inclus	238 304	197 874
ANR droits inclus par action (en euros)	24,8	24,0
<i>Nombre d'actions (hors actions auto-détenues)</i>	9 610 626	8 250 881

Patrimoine & Commerce et une partie seulement de ses filiales ont opté pour le régime SIIC au 1^{er} juillet 2011. En effet, pour certaines filiales finançant leur actif par crédit-bail, leur intégration dans le périmètre SIIC nécessite une sortie de ce crédit-bail. Le périmètre SIIC comprend 45 actifs sur les 60 composants le portefeuille, représentant 88% de sa valeur.

ACTIF NET REEVALUE "SIIC" (PART DU GROUPE)

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
ANR Hors Droits	215 161	183 455
Dépréciation du goodwill lié aux actifs non SIIC de P&C	(1 039)	(1 039)
Sortie des impôts différés passifs à 33,33%	14 962	14 556
Exit tax	(7 094)	(6 922)
Provision pour frais de levée d'option	(4 583)	(4 354)
ANR Hors Droits "SIIC"	217 407	185 697

Pour la détermination de cet actif « SIIC » part du groupe, il est procédé aux retraitements suivants des comptes publiés :

- dépréciation des écarts d'acquisition initiaux ;
- extourne de la provision d'impôts différés ;
- un passif d'impôt sur les plus-values latentes calculé au taux de 19% (exit tax) contre des impôts différés passifs calculés au taux de 33,33%, selon les comptes publiés ;
- la prise en compte d'une provision pour frais de levée anticipée des options d'achat concernant les actifs immobiliers financés en crédit-bail immobilier (levée d'option nécessaire pour pouvoir bénéficier du statut SIIC pour les contrats antérieurs à 2005).

6. Expertise du portefeuille immobilier

L'ensemble du patrimoine du Groupe a fait l'objet en date du 30 juin 2013 d'une actualisation d'expertise réalisée par Cushman & Wakefield.

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

Pour les actifs en exploitation, Cushman & Wakefield a employé trois méthodes d'expertise en usage dans la profession pour déterminer la valeur vénale des actifs :

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

Au 30 juin 2013, le patrimoine immobilier (y compris actifs destinés à être cédés) est valorisé pour un total de 507 238 milliers d'euros hors droits, contre 489 319 milliers d'euros au 31 décembre 2012 soit une augmentation de 3,7% par rapport au 31 décembre 2012.

Ce montant prend en compte pour un total de 35 325 milliers d'euros, la valorisation des actifs destinés à être cédés, à savoir la partie équipement public du Palais des Congrès d'Antibes et les immeubles de Bordinvest, Poitiers Invest Bureaux, Clerminvest et Saint-Avoid (actifs valorisés respectivement à 25 935, 6 200, 2 000, 900 et 290 milliers d'euros).

Il comprend également la valeur des trois actifs commerciaux en construction (Antibes, Fontaine-le-Comte et Puymaret) qui ont été évalués par Cushman & Wakefield Expertise au 30 juin 2013 et représentent une valeur totale de 47 900 milliers d'euros.

La valorisation hors droits et hors actifs destinés à être cédés du patrimoine immobilier passe de 462 882 milliers d'euros à 471 913 milliers d'euros, soit une augmentation de 9 031 milliers d'euros, principalement générée par :

- Les investissements et variations de valeur des immeubles en développement générant un impact positif de 7 200 milliers d'euros se décomposant de la manière suivante : Antibes Invest - commerce et parking - (variation de 3 400 milliers d'euros), Fontaine Invest (variation de 2 500 milliers d'euros) et Puymaret Invest (variation de 1 300 milliers d'euros);
- Les variations de valeur des immeubles en exploitation générant un impact positif de 3 091 milliers d'euros, notamment Saint-Lô Invest et Valence (variation de 1 000 milliers d'euros chacun);
- La sortie de deux immeubles classés comme des actifs destinés à être cédés, générant un impact négatif de 1 260 milliers d'euros : Clerminvest (970 milliers d'euros) et Saint-Avoid (290 milliers d'euros).

Le tableau ci-dessous explique la nature des évolutions de la valorisation des immeubles et de leur impact sur le bilan et le compte de résultat :

VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (HORS DROITS)

En milliers d'euros

Valorisation des Immeubles 31/12/11 - Hors Droits	286 883	Impact résultat
Acquisition FS	151 260	
Acquisition d'immobilisation en lien avec des travaux	34 848	
Transfert d'immeubles en actifs destinés à être cédés	(8 210)	
Variation de JV selon expertise	(1 899)	(1 899)
Valorisation des Immeubles 31/12/12 - Hors Droits	462 882	
Acquisition d'immobilisation en lien avec des travaux	10 931	
Transfert d'immeubles en actifs destinés à être cédés	(1 180)	
Variation de JV selon expertise	(720)	(720)
Valorisation des Immeubles 30/06/13 - Hors Droits	471 913	

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

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS)

En milliers d'euros	30/06/13	31/12/12	Variation	(en %)
Commerces	445 488	436 522	8 966	2,1%
Bureaux et Activité	26 425	26 360	65	0,2%
Sous total	471 913	462 882	9 031	2,0%
Actifs destinés à être cédés	35 325	26 437	8 888	33,6%
Total	507 238	489 319	17 919	3,7%

VALEUR DES IMMEUBLES (HORS DROITS) SUR PERIMETRE HISTORIQUE ⁽¹⁾

En milliers d'euros	30/06/13	31/12/12	Variation	(en %)
Commerces	398 508	395 822	2 686	0,7%
Bureaux et Activité	34 895	34 570	325	0,9%
Total	433 403	430 392	3 011	0,7%

Note : (1) Le périmètre historique (hors actifs en construction et partie équipement public du Palais des Congrès d'Antibes) comprend la valorisation des actifs de Foncière Sepric

VALEUR DES IMMEUBLES (DROITS INCLUS)

En milliers d'euros	30/06/13	31/12/12	Variation	(en %)
Commerces	467 986	457 635	10 351	2,3%
Bureaux et Activité	27 127	27 992	(865)	-3,1%
Sous Total	495 113	485 627	9 486	2,0%
Actifs destinés à être cédés	36 374	27 274	9 100	33,4%
Total	531 487	512 901	18 585	3,6%

TAUX DE CAPITALISATION (SUR VALORISATION HORS DROITS)

En milliers d'euros	30/06/13	31/12/12
Commerces	7,5%	7,4%
Bureaux et activité	8,8%	8,7%
Total	7,6%	7,5%

Note : le taux de capitalisation présenté ci-dessus est calculé sur la base des loyers bruts annualisés au 30 juin 2013 et 31 décembre 2012 (ou de la valeur locative de marché en cas de vacance) et sur des valorisations hors droits.

Au 30 juin 2013, le taux de capitalisation des actifs en exploitation moyen du portefeuille s'établit à 7,6%, contre 7,5% au 31 décembre 2012.

7. Endettement financier

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

L'endettement net du Groupe représente 266 407 milliers d'euros au 30 juin 2013 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

ENDETTEMENT NET		
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	128 979	108 273
Dettes de crédit-bail nettes d'avance preneur	117 795	121 470
Intérêts courus sur emprunts	1 411	816
Instruments de couverture	2 462	4 683
Découverts bancaires	1 301	1 994
Comptes courants passifs financiers	7 754	7 551
Total des Dettes Financières	289 702	274 787
Trésorerie active	16 650	18 625
Instruments financiers actifs	11	1
Comptes courants actifs financiers	6 634	6 629
Total de l'Endettement Net	266 407	249 532

Retraité des dépôts de garantie figurant aux bilans du 30 juin 2013 et 31 décembre 2012, l'endettement net s'élèverait à 257 306 milliers au 30 juin 2013 contre 240 431 milliers au 31 décembre 2012.

Le capital restant dû sur les financements du groupe Patrimoine & Commerce au 30 juin 2013 s'élève à 276 774 milliers d'euros et se compose de :

- 117 796 milliers d'euros de dettes sur crédits-bails (nettes des avances preneurs d'un montant total de 10 551 milliers d'euros);
- 128 978 milliers d'euros d'emprunts bancaires ;
- 30 000 milliers d'euros d'emprunt obligataire.

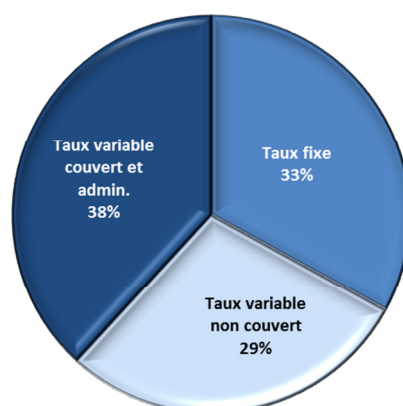
En prenant en compte les intérêts courus qui s'élèvent à 1411 milliers d'euros, l'échéancier des dettes financières se présente ci-après au 30 juin 2013 :

ECHEANCIER DES DETTES FINANCIERES DU GROUPE AU 30/06/13							
<i>En milliers d'euros</i>	30/06/14	30/06/15	30/06/16	30/06/17	30/06/18	Au-delà	Total
Emprunt obligataire	1 015	2 007	3 999	3 999	3 999	15 996	31 015
Emprunts bancaires	10 830	9 594	9 205	9 316	9 496	80 934	129 375
Dettes de crédit-bail	12 044	11 981	12 286	12 109	10 774	58 602	117 795
Total	23 889	23 582	25 490	25 424	24 269	155 532	278 185
<i>dont emprunt PPP Antibes</i>	<i>4 289</i>	<i>2 992</i>	<i>2 992</i>	<i>2 992</i>	<i>2 992</i>	<i>10 928</i>	<i>27 185</i>
Total retraits du PPP	19 600	20 590	22 498	22 432	21 277	144 604	251 000

7.2. Couverture du risque de taux

Au 30 juin 2013, 91 787 milliers d'euros représentant 33% de l'endettement porte intérêt à taux fixe. 186 398 milliers d'euros, soit 67% de cet endettement était à taux variable, dont 103 508 milliers d'euros ont fait l'objet d'une couverture par des instruments financiers, soit 56% de la dette à taux variable.

REPARTITION DES EMPRUNTS ET DES DETTES DE CREDIT BAIL AU 30 JUIN 2013



7.3. Ratios financiers d'endettement

Au cours du semestre, la LTV est restée contenue, passant de 48,2% au 31 décembre 2012 à 50,2% au 30 juin 2013.

Le Groupe a ainsi maintenu son ratio de LTV au niveau du seuil de 50% qu'il s'est fixé depuis décembre 2009 lors du démarrage de son programme de développement devant le conduire à horizon 2016 à détenir un portefeuille d'actifs commerciaux de l'ordre d'un milliard d'euros.

Hors valorisation des instruments de couverture, l'évolution du ratio Loan to Value se présente ainsi :

LOAN TO VALUE RATIO

En milliers d'euros	30/06/13	31/12/12
Endettement net retraité ⁽¹⁾	257 306	240 431
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(15 349)</i>	<i>(16 631)</i>
<i>dont dépôts de garantie</i>	<i>(9 101)</i>	<i>(9 101)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>2 451</i>	<i>4 682</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	254 855	235 749
Valeur des immeubles ⁽²⁾ (hors droits)	507 238	489 319
Ratio Loan To Value	50,2%	48,2%

Notes : (1) Endettement net retraité des dépôts de garantie figurant au bilan (9,1 millions d'euros)

(2) Incluant la valeur des actifs destinés à être cédés (Partie équipement publique du Palais des Congrès d'Antibes, Bordinvest, Clerminvest, PIB et Saint-Avoid)

Retraité de l'impact des immeubles destinés à être cédés, la LTV au 30 juin 2013 s'établit à 46,8% comme suit :

LOAN TO VALUE RATIO RETRAITE DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ⁽¹⁾

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Endettement net retraité ⁽²⁾	223 398	214 574
<i>dont trésorerie et découverts bancaires</i>	<i>(19 271)</i>	<i>(19 948)</i>
<i>dont dépôts de garantie</i>	<i>(9 101)</i>	<i>(9 101)</i>
<i>dont instruments de couverture</i>	<i>2 451</i>	<i>4 682</i>
Endettement Net Hors Instruments de Couverture	220 947	209 892
Valeur des immeubles (hors droits)	471 913	462 882
Ratio Loan To Value	46,8%	45,3%

Notes : (1) Actifs Destinés à être Cédés (Partie équipement public du Palais des Congrès d'Antibes, Bordinvest, Clerminvest, PIB et Saint-Avold).

(2) Endettement net retraité des dépôts de garantie figurant au bilan (9,1 millions d'euros)

Au cours du premier semestre de l'exercice 2013, le Groupe a réussi à maintenir ses ratios financiers d'endettement avec un ICR ("Interest Coverage Ratio") passant de 3,55 à 3,85 et un DSCR passant de 1,19 à 1,22. L'évolution de l'ICR et du DSCR est présentée ci-dessous :

INTEREST AND DEBT SERVICE COVERAGE RATIOS (ICR / DSCR)

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Résultat opérationnel courant avant JV	12 927	15 273	7 540
Coût de l'endettement financier net ⁽¹⁾	(3 357)	(4 301)	(1 774)
Ratio ICR	3,85	3,55	4,25
Amortissement du capital	(7 281)	(8 547)	(4 641)
Ratio DSCR	1,22	1,19	1,18

Note : (1) Le coût de l'endettement financier net comprend les autres produits financiers

8. Transactions avec les parties liées

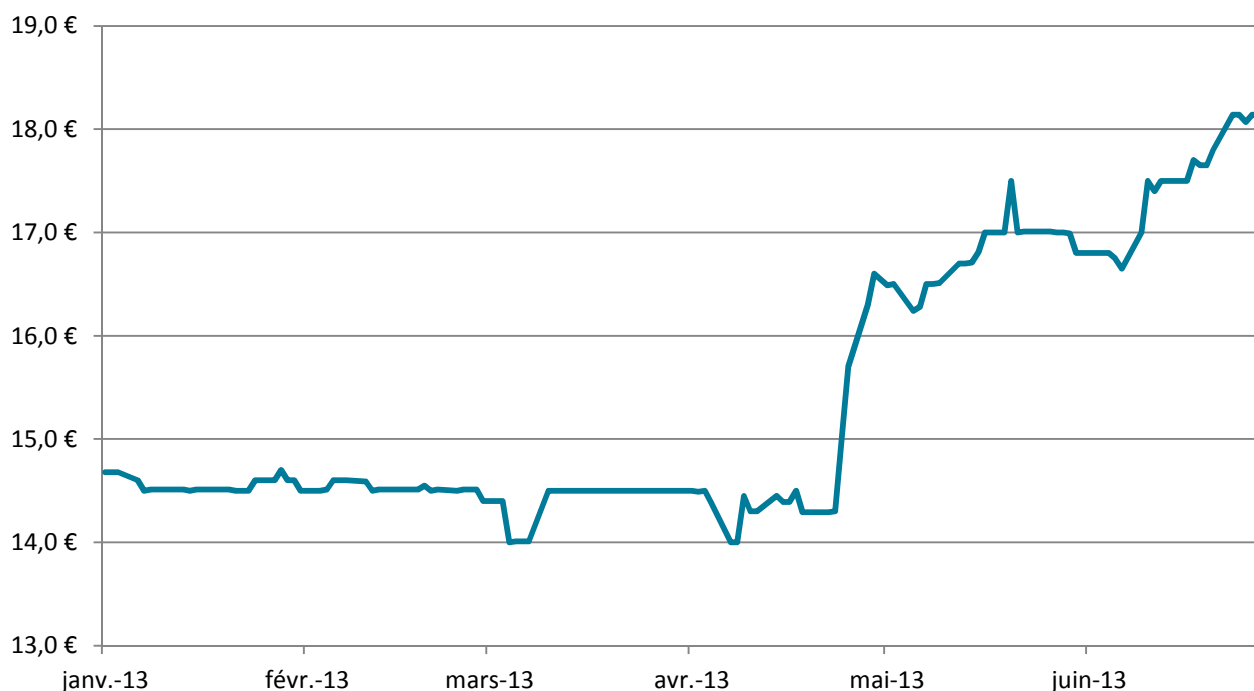
Les transactions avec les parties liées sont détaillées en note 29 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés (voir chapitre II du présent rapport).

9. Cotation et répartition du capital

9.1. Cotation

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

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



Source : Euronext

9.2. Capital

La Société a initié sur les titres de Foncière Sepric une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Cette offre visait la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Le succès de cette offre a permis à Patrimoine & Commerce d'acquérir un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire.

Ainsi, la Société détient désormais 7 632 353 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant au 30 juin 2013, 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote.

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles Patrimoine & Commerce d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'Offre Mixte Principale. Le capital social de la Société a de ce fait été porté à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros.

Le 5 avril 2013 a marqué le terme de la période d'échange fixée à deux (2) ans à compter de la date de début des opérations de regroupement des actions de la Société. A l'issue de cette période d'échange, la Société va vendre en bourse les actions nouvelles non réclamées par les ayants-droits, le produit net de la vente étant tenu à leur disposition pendant dix ans sur un compte bloqué ouvert auprès d'un établissement de crédit. A l'expiration de ce délai de 10 ans, les sommes revenant aux ayants droit n'ayant pas demandé l'échange de leurs actions anciennes contre des actions nouvelles ou le versement en espèces, seront versées à la Caisse des Dépôts et Consignations et resteront à leur disposition pendant 20 ans.

Le capital au 30 juin 2013 se décompose de la façon suivante :

REPARTITION DU CAPITAL

	Nombre d'actions % du capital		Nombre d'actions % du capital		Nombre d'actions % du capital	
	30/06/13		31/12/12		30/06/12	
Duval Participations	97 527	1,01%	97 527	1,2%	95 452	1,7%
Duval Investissements et Participations	2 084 843	21,68%	2 084 843	25,2%	2 040 456	36,5%
Alizés Invest	727 394	7,57%	727 394	8,8%	711 908	12,8%
Duval Participations 2	6 821	0,07%	6 821	0,1%	6 677	0,1%
Sous-total "agissant de concert"	2 916 585	30,3%	2 916 585	35,3%	2 854 492	51,1%
Pentagone Holding	677 289	7,04%	677 289	8,2%		
Philippe Vergely	567 430	5,90%	567 430	6,9%		
Marie-Noëlle Vergely	351 901	3,66%	351 901	4,3%		
Olivia Vergely	7 449	0,08%	7 449	0,1%		
Amaury Vergely	7 877	0,08%	7 877	0,1%		
Sous-total "Famille Vergely"	1 611 946	16,8%	1 611 946	19,5%		
BMR	216 594	2,25%	194 319	2,4%		
Bernard Robbe	635 582	6,61%	635 582	7,7%		
Marianne Robbe	100 192	1,04%	100 192	1,2%		
Maité Daveze-Philippe	42 897	0,45%	46 897	0,6%		
Sous-total "Famille Robbe"	995 265	10,4%	976 990	11,8%		
Banque Populaire Val de France	1 123 423	11,68%	1 123 423	13,6%	1 099 504	19,7%
Suravenir	526 316	5,47%	526 316	6,4%	526 316	9,4%
Autres actionnaires et public	2 441 114	25,39%	1 104 634	13,4%	1 102 336	19,7%
Total	9 614 649	100%	8 259 894	100%	5 582 649	100%

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire, autre que ceux indiqués ci-dessus, ne détient plus de 5% du capital ou des droits de vote de la Société au 30 juin 2013.

10. Risques et perspectives

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

Les facteurs de risques sont ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur Patrimoine & Commerce, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions et qui sont importants pour la prise de décision d'investissement.

Les facteurs de risques, y compris ceux propres à l'activité de foncière et au régime SIIC, ont été détaillés dans le RFA de la société du 25 avril 2013, déposé auprès de l'AMF et consultable sur le site internet de la société. Patrimoine & Commerce n'anticipe pas d'évolution significative de ses risques pour le prochain semestre autres que ceux listés ci-dessous :

a. Risques locataires :

Le contexte économique actuel a et pourra encore fragiliser certains locataires. Patrimoine & Commerce pourrait ainsi enregistrer des demandes de révision à la baisse des loyers voire des défauts de paiement. Patrimoine & Commerce a prévu d'adopter une démarche pragmatique dans les discussions avec chacun des locataires concernés et privilégiera une vision long terme de ses revenus sans toutefois sacrifier sa rentabilité immédiate.

Patrimoine & Commerce estime néanmoins que le risque d'impayés reste non significatif pour le second semestre de l'exercice car il n'est susceptible d'affecter que très peu de locataires ne représentant pas un pourcentage important des loyers totaux. Patrimoine & Commerce veille au respect des délais de paiement et assure une relation étroite auprès de ses clients locataires pour le suivi de leurs paiements.

b. Risques liés à l'endettement et à l'évolution des taux :

L'endettement de Patrimoine & Commerce est principalement souscrit en taux fixe ou en taux variable couvert. Le risque d'une éventuelle remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur la situation du Groupe en renchérissant le coût financier de ses financements à taux variable.

Patrimoine & Commerce n'est pas soumis à un risque fort de refinancement puisque chaque actif immobilier est financé sur une durée longue et que la Société n'a aucune échéance à refinancer à court ou moyen terme.

L'annexe aux comptes consolidés semestriels (partie II du présent rapport) présente la description de la gestion des risques financiers (risque de crédit, risque de liquidité, risque de marché).

Le contexte actuel de crise financière connu par les économies européennes et la situation financière des banques se traduisent par un resserrement des crédits bancaires, en volume et conditions. Le manque de disponibilité de financements bancaires pourrait avoir un effet défavorable sur l'activité et les résultats du Groupe et/ou limiter sa capacité à développer de nouveaux programmes ou procéder à de nouvelles acquisitions.

c. Risques liés à la promotion immobilière :

Dans le cadre de ses activités de développement immobilier, le Groupe est tenu d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement ou de construction. L'instruction des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable; une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations dont les études ont généré des coûts et ainsi avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. Ce

risque concerne principalement les permis de construire et d'aménager ; de façon plus ponctuelle, il peut concerner les autorisations à obtenir en matière commerciale (décisions CDAC) qui s'imposent en matière de développement de locaux commerciaux intégrant une surface de vente supérieure à 1 000 m².

Le Groupe estime cependant que le risque lié à la non-obtention d'autorisations administratives ou d'actions en recours des tiers sur les autorisations administratives obtenues est limité car elles sont réalisées en étroite collaboration avec les collectivités locales, dans le cadre de zones d'aménagement concerté.

10.2. Evènements postérieurs au 30 juin 2013

a. Réception de la galerie commerciale du Palais des Congrès d'Antibes et de l'actif de Fontaine-le-Comte

Le Palais des Congrès a été livré le 8 juillet 2013 et l'ouverture au public de la galerie commerciale est intervenue le lendemain.

L'ensemble immobilier de Fontaine-le-Comte a été réceptionné le 5 juillet 2013.

b. Acquisition de 2 actifs à Pierrelaye et Bourgoin

En date du 29 août 2013, Patrimoine & Commerce a signé l'acquisition de 2 actifs respectivement situés à Bourgoin Jallieu et Pierrelaye pour une valeur totale de 2 310 milliers hors droits.

La SCI Bourgoin Invest a ainsi été créée pour acquérir deux locaux commerciaux d'une surface de 760 m², situés à Bourgoin Jallieu (38), dans la zone commerciale de Leclerc pour une valeur globale hors droits de 1 200 milliers d'euros. Les locaux sont occupés par les enseignes Générale d'Optique et Khaan.

La SCI Pierrelaye Invest a de même été créée pour acquérir un bâtiment indépendant d'une surface de 690 m², situé à Pierrelaye (95), dans la zone commerciale d'Herblay, à proximité du retail park 14e Avenue pour une valeur globale de 1 100 milliers d'euros. Le bâtiment est occupé par l'enseigne Gurlzz.

c. Distribution du dividende 2012

Patrimoine & Commerce a procédé le 12 juillet 2013 à la distribution du dividende d'un montant de 6 165 milliers d'euros, soit 0,63 euro par action.

10.3. Perspectives

Etant donné le contexte économique difficile du début de l'année 2013 et un deuxième semestre ne permettant pas d'espérer un redémarrage de l'activité économique, Patrimoine & Commerce restera attentive à l'évolution de ses différents sites mais n'anticipe aucune difficulté particulière. Le taux élevé d'occupation que connaît la foncière depuis plusieurs années sur l'ensemble de son patrimoine devrait être maintenu.

Au plan fonctionnel, après une intégration réussie du groupe Foncière Sepric et la mise en place d'un nouveau système d'information, l'optimisation des structures sera poursuivie ainsi que la recherche de création de valeur.

Même si Patrimoine & Commerce a atteint le seuil de 500 millions d'euros d'actifs trois ans plus tôt qu'elle ne l'anticipait en 2011, son objectif de développement reste fixé au milliard d'actifs en 2016.

Le développement du portefeuille d'actifs commerciaux demeure plus que jamais la priorité. Le respect de paramètres financiers attractifs et la maîtrise du niveau d'endettement restent également au cœur de notre stratégie.

La politique d'arbitrage progressif des actifs non commerciaux sera poursuivie, sans urgence et en fonction des opportunités de marché.

Patrimoine & Commerce a pour objectif de se positionner durablement comme étant la foncière de référence dans les retail parks dont le business model apparait plus adapté à un contexte économique durablement difficile.

II. Information financière semestrielle consolidée au 30 juin 2013

1. Introduction

Contexte de l'élaboration de l'information financière

Patrimoine & Commerce, dont le siège social est situé au 7/9 rue Nationale, 92100 Boulogne Billancourt, est une société cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris compartiment C.

Par suite de l'apport réalisé le 4 décembre 2009, la société est devenue la holding animatrice d'un ensemble de filiales foncières détentrices d'actifs immobiliers principalement commerciaux.

Elle a établi au 30 juin 2010 ses premiers comptes annuels consolidés en tant que foncière cotée qui prenaient en compte l'apport du patrimoine précité et donc les premiers mois d'activité immobilière du groupe Patrimoine & Commerce.

En juin 2011, la société a réalisé une augmentation de capital lui ayant permis de satisfaire aux critères de répartition de son capital requis pour le régime Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). Elle a en conséquence opté pour ce statut SIIC à effet du 1^{er} juillet 2011.

Enfin, il a été décidé d'aligner l'exercice sur l'année civile, et pour ce faire, de clore par anticipation l'exercice ouvert le 1^{er} juillet 2011 au 31 décembre 2011.

Par ailleurs, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la société a initié le rapprochement entre Patrimoine & Commerce et Foncière Sepric.

L'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012 a entériné l'apport, par la Famille Vergely d'une part et la Famille Robbe d'autre part, d'un nombre total de 4 707 163 actions de la société Foncière Sepric, représentant 61,73% du capital de Foncière Sepric. Ces titres ont été apportés le 27 décembre 2012, date de règlement-livraison.

Au cours du premier semestre 2013, la Société a proposé sur les titres de Foncière Sepric une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Cette offre visait la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société et s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Le succès de cette offre a permis à Patrimoine & Commerce d'acquérir un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire. Ainsi, la Société détient désormais 7 632 353 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant au 30 juin 2013, 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote.

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles Patrimoine & Commerce d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'Offre Mixte Principale. Le capital social de la Société a de ce fait été porté à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros.

2. Etats financiers

2.1. Bilan Actif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/13	31/12/12
ACTIFS NON COURANTS			
Immeubles de placement	1	471 913	462 882
Ecart d'acquisition	2	8 616	9 052
Immobilisations corporelles	3	2 684	2 277
Immobilisations incorporelles		17	19
Actifs financiers	4/11	4 192	4 108
Impôt différé actif	13	-	-
Total des Actifs Non Courants (I)		487 422	478 338
ACTIFS COURANTS			
Actifs financiers	5	12 015	11 990
Stocks et encours	6	4 043	271
Clients et comptes rattachés	7	10 752	11 986
Autres créances et comptes de régularisation	8	6 240	6 150
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	16 650	18 625
Total des Actifs Courants (II)		49 700	49 022
Actifs destinés à être cédés	1	35 325	26 437
Total de l'Actif (I + II)		572 447	553 797

2.2. Bilan Passif

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	30/06/13	31/12/12
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)			
Capital	10	165 853	142 483
Primes liées au capital	10	11 792	11 790
Réserve légale		650	556
Réserves consolidées		27 903	20 628
Résultat consolidé de l'exercice		8 963	7 998
Total des Capitaux Propres (Part du Groupe) (A)		215 161	183 455
Intérêts minoritaires (B)		11 559	47 325
Total des Capitaux Propres (I) = (A + B)		226 720	230 780
PASSIFS NON COURANTS			
Emprunts et dettes financières	11	256 758	245 404
Dépôts de garantie	12	4 323	4 151
Impôt différé passif	13	19 982	19 330
Autres passifs long terme	14	1 597	1 606
Total des passifs non courants (II)		282 660	270 491
PASSIFS COURANTS			
Emprunts et dettes financières	11	32 944	29 383
Dettes fiscales et sociales	15	5 370	4 939
Dettes fournisseurs	16	11 060	9 767
Autres dettes	17	13 693	8 437
Total des passifs courants (III)		63 067	52 526
Total du passif (I + II + III)		572 447	553 797

2.3. Etat du résultat global

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	<i>6 mois</i> 30/06/13	<i>12 mois</i> 31/12/12	<i>6 mois</i> 30/06/12
Revenus locatifs	18	15 695	18 506	8 929
Charges locatives refacturées	19	2 768	2 792	1 637
Charges sur immeubles	19	(2 859)	(3 476)	(1 838)
Autres charges sur immeubles	20	(16)	(128)	(52)
Loyers nets		15 588	17 694	8 676
Charges externes, personnel et autres taxes	21	(3 461)	(2 208)	(1 029)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(5)	(4)	(2)
Autres produits et charges d'exploitation		805	(209)	(105)
Total Charges et Produits		(2 661)	(2 421)	(1 136)
Résultat Opérationnel Courant		12 927	15 273	7 540
Autres produits et charges opérationnels	22	(646)	3 958	(312)
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	23	(720)	(1 899)	(502)
Résultat Opérationnel		11 561	17 332	6 726
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	24	113	592	224
Coût de l'endettement financier brut	24	(3 471)	(4 893)	(1 998)
Coût de l'Endettement Financier Net	24	(3 358)	(4 301)	(1 774)
Autres produits et charges financiers	25	2 234	(2 137)	(358)
Impôts sur les résultats	26	(826)	(1 491)	(512)
Résultat Net		9 611	9 403	4 082
Intérêts minoritaires ⁽¹⁾		648	1 405	117
Résultat Net (Part du Groupe)		8 963	7 998	3 965
Résultat par action	27	1,00 ⁽²⁾	1,40 ⁽³⁾	0,71 ⁽⁴⁾
Résultat dilué par action	27	0,99	1,40	0,71

Notes : (1) Les intérêts minoritaires ont été calculés comme si l'offre publique mixte simplifiée initiée le 22 février 2013 avait eu lieu le 1er janvier 2013. Aux termes de cette opération, Patrimoine & Commerce détient 99,70 % de Foncière Sepric.

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 30 juin 2013 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 26 mars 2013 (cf. Note 10).

(3) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2012 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 07 juillet 2012 et le 21 décembre 2012 (cf. Note 10).

(4) Sur la base du nombre d'actions moyen sur le 1er semestre de l'exercice 2012.

2.4. Tableau des flux de trésorerie

<i>En milliers d'euros</i>	Notes	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE				
Résultat net consolidé des activités poursuivies		9 611	9 403	4 082
<i>Retraitement :</i>				
Dotations nettes aux Amortissements et PRC		5	4	2
Dépréciation des écarts d'acquisition	22	-	277	277
Badwill	22	-	(4 267)	-
Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement	23	720	1 899	502
Profits / pertes des ajustements de valeur sur les autres actifs et passifs	25	(1 901)	2 016	285
Actualisation de la dette d'Exit tax	26	(4)	175	85
Coût de l'endettement financier net	24	3 358	4 301	1 774
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26	826	1 491	512
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et avant impôt		12 615	15 299	7 519
Impôts versés		(171)	(2 726)	(912)
Variation du besoin en fonds de roulement (net des variations de provisions) lié à l'activité		(2 029)	59	1 444
Flux Net de Trésorerie Généré par l'Activité		10 415	12 632	8 051
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Acquisitions d'immobilisations				
Incorporelles et corporelles		(14 014) ⁽³⁾	(59 142) ⁽²⁾	(38 473) ⁽¹⁾
Financières		-	-	-
Cessions d'immobilisations				
Incorporelles et corporelles		-	1 900 ⁽⁴⁾	1 900 ⁽⁴⁾
Financières		-	-	-
Variation des prêts et créances financières consentis		(90)	(9 120)	(10)
Incidence des variations de périmètre		-	4 536	-
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations d'Investissement		(14 104)	(61 826)	(36 583)
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	(501)	-
Dividendes versés aux minoritaires		(167)	(145)	(145)
Augmentation de capital	10	-	-	-
Augmentation / diminution des actions propres		88	17	8
Souscriptions d'emprunts	11	22 592	58 478	47 370
Remboursements d'emprunts	11	(7 281)	(8 547)	(4 641)
Intérêts financiers nets versés		(2 762)	(4 152)	(961)
Transactions entre actionnaires et minoritaires		(10 264) ⁽⁶⁾	(385) ⁽⁵⁾	(385) ⁽⁵⁾
Variations des comptes courants	4/11	201	(1 381)	(870)
Flux Net de Trésorerie Lié aux Opérations de Financement		2 407	43 384	40 376
Variation de Trésorerie		(1 282)	(5 810)	11 844
Trésorerie d'ouverture	9	16 631	22 441	22 441
Trésorerie de clôture	9	15 349	16 631	34 285
Variation de trésorerie		(1 282)	(5 810)	11 844

Notes : (1) Principalement augmentation des constructions en cours chez Antibes Invest et acquisition de Ville du Bois Invest et Gaudensinvest.
(2) Principalement augmentation des constructions en cours chez Antibes Invest et acquisition de Ville du Bois Invest et Gaudensinvest.
(3) Principalement augmentation des constructions en cours chez Antibes Invest.
(4) Cession de l'immeuble Metz Invest.
(5) Acquisition de parts complémentaires de la SCI Saint-Lô Invest par Patrimoine & Commerce.
(6) Acquisition de parts complémentaires du groupe Foncière Sepric.

2.5. Tableau de variation des capitaux propres

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/12	23 726	80 384	525	8 550	12 450	125 635	10 574	136 209
Affectation résultat	-	-	31	12 419	(12 450)	-	-	-
Dividendes versés	-	(1 146)	-	(615)	-	(1 761)	(145)	(1 906)
Résultat de la période	-	-	-	-	3 965	3 965	117	4 082
Augmentation de capital en numéraire	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital par apport de titres	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres	-	-	-	8	-	8	-	8
Variation de périmètre ⁽¹⁾	-	-	-	210	-	210	(595)	(385)
Situation consolidée au 30/06/12	23 726	79 238	556	20 572	3 965	128 057	9 951	138 008

Note : (1) Acquisition de parts complémentaires de la SCI Saint-Lô Invest par Patrimoine & Commerce

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/12	23 726	80 384	525	8 550	12 450	125 635	10 574	136 209
Affectation résultat	-	-	31	12 419	(12 450)	-	-	-
Dividendes versés	-	(1 146)	-	(613)	-	(1 759)	(145)	(1 904)
Résultat de la période	-	-	-	-	7 998	7 998	1 405	9 403
Augmentation de capital par paiement de dividende en actions	375	883	-	-	-	1 258	-	1 258
Augmentation de capital par apport de titres	44 660	8 531	-	-	-	53 191	-	53 191
Augmentation de capital par incorporation d'une partie de prime d'apport	73 722	(73 722)	-	-	-	-	-	-
Imputations des frais liés aux apports	-	(3 140)	-	-	-	(3 140)	-	(3 140)
Actions propres	-	-	-	17	-	17	-	17
Plan d'actions gratuites	-	-	-	45	-	45	-	45
Variation de périmètre ⁽¹⁾	-	-	-	210	-	210	(596)	(386)
Variation de périmètre (FS)	-	-	-	-	-	-	36 087	36 087
Situation consolidée au 31/12/12	142 483	11 790	556	20 628	7 998	183 455	47 325	230 780

Note : (1) Acquisition de parts complémentaires de la SCI Saint Lô Invest par Patrimoine & Commerce

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserve légale	Réserves consolidées et autres réserves	Résultat de l'exercice	Total part groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres consolidés
Situation consolidée au 01/01/13	142 483	11 790	556	20 628	7 998	183 455	47 325	230 780
Affectation résultat	-	-	94	7 904	(7 998)	-	-	-
Dividendes versés	-	(4 381)	-	(1 784)	-	(6 165)	(242)	(6 407)
Résultat de la période	-	-	-	-	8 963	8 963	648	9 611
Augmentation de capital par apport de titres ⁽¹⁾	23 370	4 471	-	-	-	27 841	-	27 841
Imputations des frais liés aux apports ⁽¹⁾	-	(88)	-	-	-	(88)	-	(88)
Actions propres	-	-	-	88	-	88	-	88
Plan d'actions gratuites	-	-	-	333	-	333	-	333
Variation de périmètre ⁽¹⁾	-	-	-	733	-	733	(36 172)	(35 439)
Situation consolidée au 30/06/13	165 853	11 792	650	27 903	8 963	215 161	11 559	226 720

Note : (1) Acquisition de parts complémentaires du groupe Foncière Sepric

3. Notes annexes à l'information financière consolidée

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

a. *Référentiel comptable*

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour des états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Les comptes consolidés semestriels 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.

Les comptes consolidés résumés semestriels ont été arrêtés par la Gérance en date du 5 septembre 2013, et présentés pour observations au conseil de surveillance du 26 septembre 2013.

b. *Normes comptables*

i. **Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1er janvier 2013.**

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1er janvier 2013 mais n'ont pas d'impact significatif sur l'information financière présentée.

- Amendements à IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2012. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012 ;
- Amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies » applicables à compter du 1er janvier 2013. Cette norme a été adoptée par l'Union Européenne le 5 juin 2012.
- Amendement à IFRS 7 « Instruments financiers : Informations à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » Cet amendement a été adopté par l'Union Européenne le 29 décembre 2012 et doit être appliqué rétrospectivement pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013.

ii. **Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2013.**

- IFRS 9 « Instruments financiers » applicable à compter du 1er janvier 2015 et non adoptée encore par l'Union Européenne ;
- Amendement à IAS 27 « Etats financiers individuels » applicable au 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- Amendement à IAS 28 « Participation dans des entreprises associées et coentreprises ». IAS 28 a été modifié pour être conforme aux modifications apportées suite à la publication d'IFRS 10 "Etats financiers consolidés", IFRS 11 « Accords conjoints » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ». La date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier, 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;

- IFRS 10 « Consolidated Financial Statements ». La date d'entrée en vigueur obligatoire d'IFRS 10 est fixée par l'IASB au 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 11 « Joint Arrangements » annule et remplace IAS 31 "Participation dans des coentreprises" et SIC - 13 « Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des coentrepreneurs », la date d'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 12 « Disclosure of Interests in Other Entities ». L'objectif d'IFRS 12 est d'exiger une information qui puisse permettre aux utilisateurs des états financiers d'évaluer la base du contrôle, toute restriction sur les actifs consolidés et les passifs, les expositions aux risques résultant des participations dans des entités structurées non consolidées et la participation des intérêts minoritaires dans les activités des entités consolidées. IFRS 12 est applicable à partir du 1er janvier 2013, selon l'IASB l'Union européenne a reporté sa date d'application au 1er janvier 2014 ;
- IFRS 13 « Fair Value Measurement ». La date d'application fixée par l'IASB concerne les périodes annuelles débutant le 1er janvier 2013 ou après et non adoptée encore par l'UE.

3.2. Evénements significatifs au 30 juin 2013

a. Acquisition des parts complémentaires du Groupe Foncière Sepric

La Société a initié une offre publique sur les titres de Foncière Sepric constituée d'une offre publique mixte simplifiée à titre principal assortie d'une offre publique d'achat simplifiée à titre subsidiaire. Cette offre visait la totalité des actions Foncière Sepric non détenues par la Société. L'offre s'est étendue du 22 février au 14 mars 2013 inclus.

Au 19 mars 2013, date ultime fixée pour le dépôt par les intermédiaires financiers des ordres présentés à l'offre publique simplifiée initiée par la Société visant les actions Foncière Sepric, 2 925 190 actions Foncière Sepric ont été reçues en dépôt. La Société a donc acquis un total de 2 925 190 actions Foncière Sepric, dont 2 463 190 actions au titre de l'offre mixte principale et 462 000 au titre de l'offre d'achat subsidiaire. Ainsi la Société détient désormais 7 632 353 actions et droits de vote Foncière Sepric représentant au 31 mars 2013, 99,70 % du capital et 99,60 % des droits de vote (en tenant compte de l'émission de 10 000 actions nouvelles Foncière Sepric postérieurement à la clôture de l'OPE.

Par décisions des 21, 22 et 26 mars 2013, la gérance, sur délégation de l'assemblée générale mixte du 21 décembre 2012, a émis 1 354 755 actions nouvelles d'une valeur nominale de 17,25 euros chacune, en rémunération des actions apportées par les actionnaires de Foncière Sepric à l'Offre Mixte Principale. Le capital social de la Société a de ce fait été porté à 165 852 695,25 euros, divisé en 9 614 649 actions de 17,25 euros.

b. Evolution du patrimoine immobilier sur le périmètre historique

Le 2 mai 2013, le Centre Commercial Les Eléis à Cherbourg a ouvert au public avec un taux de commercialisation de 95%. Les principales enseignes implantées sur ce site sont Armand Thierry, Cache-Cache, Bonobo, Go Sport, H&M, Joué Club, Baboo, Chausséa, Eram, Jules, Lissac, Micromania, Morgan, Naf-Naf, New Yorker, Nocibé, Patrice Breal, Scottage.

c. Distribution du dividende

En outre, l'Assemblée Générale du 25 juin 2013 a adopté la proposition de la Société de distribuer un dividende de 6 165 118 euros (soit une rémunération de 0,63 euro par action aux associés commanditaires).

3.3. Périmètre de consolidation

Le périmètre établi au 30 juin 2013 correspond au périmètre de la consolidation du groupe Patrimoine & Commerce au 31 décembre 2012, auquel vient s'ajouter la SCI Pontarlier Invest, société créée sur la période. Par ailleurs, la SCI Metz Invest a fait l'objet d'une liquidation à fin mai 2013.

La société Studio Prod est consolidée en intégration proportionnelle car elle est contrôlée conjointement par deux associés, tous deux co-gérants et ayant le même pourcentage de contrôle. A l'inverse, Eric Duval assure seul la gérance directement ou indirectement des sociétés Dinvest (et sa filiale à 100% Arcinvest) et Istres Invest.

Les sociétés Cherbourg Invest Holding et Cherbourg Invest sont consolidées en intégration proportionnelle, Patrimoine & Commerce détenant in fine 26% de cette opération dans laquelle les règles de gouvernance soumettent l'essentiel des décisions à l'accord unanime des associés.

Les deux tableaux ci-après présentent les taux de détention des sociétés :

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt	
			30/06/13	31/12/12
SA FONCIERE SEPRIC	399 578 087	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SNC BEYNOST DEVELOPPEMENT	445 384 464	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SC LES BRUYERE	3 578 025	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SCI BELMONT	357 802 537	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SNC DAUPHINE	425 116 316	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SARL MOUGIN IMMOBILIER	17 150 277	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SCI FONCIERE DE LORRAINE	429 339 674	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SCI MASH	424 496 123	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SNC LIMOGES LE VIGEN	431 775 725	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SARL ORION INVESTISSEMENT	442 946 257	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SAS GROUPE SEPRIC	528 665 433	Intégration Globale	99,70%	61,73%
SAS SEPRIC France	311 521 868	Intégration Globale	99,70%	61,71%
SAS SEPRIC CONSEIL	413 398 355	Intégration Globale	99,70%	61,72%
SAS SEPRIC MANAGEMENT	950 324 459	Intégration Globale	99,70%	61,72%
SAS SEPRIC REALISATION	418 246 310	Intégration Globale	99,70%	61,72%
SHOPPING ENTREMBIERES	349 012 617	Intégration Globale	99,70%	61,72%

Sociétés	Siren	Méthode de consolidation	% d'intérêt 30/06/13	% d'intérêt 31/12/12
SCA PATRIMOINE ET COMMERCE	395 062 540	Société Mère	100,00%	100,00%
SCI MELESSINVEST	441 124 146	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI GIFINVEST 2	437 734 718	Intégration Globale	100,00%	100,00%
EURL P&C DEVELOPPEMENT	498 484 781	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI BLAGNAC ALIZES	434 178 679	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI BORDINVEST RIVE DROITE	438 142 382	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHAMBLINVEST	434 517 249	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CLERMINVEST	438 757 940	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%
SCI GAILLINVEST	419 974 613	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI METZINVEST	438 758 534	Intégration Globale	-	93,00%
SCI PERRIERES INVEST	432 144 459	Intégration Globale	93,00%	93,00%
SCI STUDIO PROD	433 698 313	Intégration Proportionnelle	50,00%	50,00%
SCI TOURINVEST	434 808 630	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI MONTFERMEILINVEST	434 810 735	Intégration Globale	100,00%	100,00%
EURL PARADIS 2	423 453 521	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI VITROLLES INVEST	437 734 858	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PAU INVEST	443 741 533	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST BUREAUX	442 889 408	Intégration Globale	84,00%	84,00%
SCI ARCINVEST	442 215 661	Intégration Globale	49,90%	49,90%
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 DOTH INVEST	452 813 314	Intégration Globale	90,00%	90,00%
SCI PARIGNE INVEST	487 759 524	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI SAINT LO INVEST	480 310 630	Intégration Globale	95,00%	95,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCE	444 597 462	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI ISTRES INVEST 1	452 989 676	Intégration Globale	50,00%	50,00%
SARL AXIMUR	434 833 190	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL DINVEST	441 953 734	Intégration Globale	50,00%	50,00%
SAS ANTIBES INVEST	513 228 239	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CASTRES INVEST	532 409 108	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI SALONINVEST	531 769 149	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI GAUDENSINVEST	532 085 552	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI POITIERS INVEST COMMERCE 2	501 358 261	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI ISTRES INVEST 3	484 197 371	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI EULALIE INVEST	518 004 957	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SARL PATRIMOINE ET COMMERCE 2	501 464 770	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHERBOURG INVEST HOLDING	524 848 793	Intégration Proportionnelle	50,00%	50,00%
SCI CHERBOURG INVEST	452 819 014	Intégration Proportionnelle	26,00%	26,00%
SCI VILLE DU BOIS INVEST	538 372 145	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PUYMARET INVEST 1	525 137 535	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI CHÂTEAU THIERRY INVEST	534 821 095	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI FONTAINE INVEST	790 084 123	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI BOURGOIN INVEST	789 027 257	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PIERRELAYE INVEST	789 027 299	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI VALENCE INVEST	789 027 174	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI LIMOGES LE VIGEN 8	789 027 224	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI SARREGUINVEST	752 519 355	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI VANDOEUVRE INVEST	752 631 069	Intégration Globale	100,00%	100,00%
SCI PONTARLIER INVEST	793 185 869	Intégration Globale	100,00%	-

Variations de périmètre intervenues entre le 1er janvier 2013 et le 30 juin 2013

a. Acquisitions

Patrimoine & Commerce a acquis 37,97% de parts complémentaires du groupe Foncière Sepric (cf. note 3.2).

b. Créations

Il a été procédé à la création de la SCI Pontarlier Invest le 23 mai 2013.

c. Liquidations

Il a été procédé à la liquidation de la SCI Metz Invest.

4. Principales méthodes comptables du groupe

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont identiques au 31 décembre 2012.

5. Gestion des risques financiers

Patrimoine & Commerce est attentif à la gestion des risques financiers inhérents à son activité (risques de crédit, risques de liquidité, risques 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 12% des loyers totaux (sur la base des loyers bruts semestriels 2013).

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.

La mise en place d'instruments de couverture pour limiter les risques de taux d'intérêt expose le Groupe à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque encouru est celui de devoir remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. Afin de limiter le risque de contrepartie, le Groupe réalise ses opérations de couverture uniquement avec des établissements de crédit d'envergure nationale.

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 du semestre, les échéances de remboursement (capital et intérêts) se sont élevées à 10,0 millions d'euros dont 7,3 millions d'euros de capital. Au 30 juin 2013, les remboursements en capital des emprunts à moins d'un an s'élèvent à 23,9 millions d'euros de capital.

Au 30 juin 2013, le Groupe bénéficie d'une trésorerie de 15,3 millions d'euros.

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.

a. Risque de taux d'intérêt

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

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, certaines sociétés du Groupe ont emprunté à taux variable et utilisent des instruments financiers (collars et swaps) 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 30/06/13

<i>En milliers d'euros</i>	Taux fixe	Taux variable		Total
		variable	administré	
Emprunts obligataires, auprès des établissements de crédit et dettes de CBI	91 787	183 735	2 663	278 185

La dette à taux variable est couverte, à hauteur de 103 508 milliers d'euros, par les instruments financiers présentés à la note 11.4.

Au 30 juin 2013, le montant des emprunts et des dettes de crédit-bail en taux variable (hors taux variable administré) non couvert est de 80 227 milliers d'euros représentant 29 % du total. Pour cette dette non couverte et sur la base du capital restant dû au 30 juin 2013, une augmentation ou une diminution du taux de l'Euribor 3 mois ou Eonia d'un point augmenterait ou diminuerait la charge d'intérêt de 802,3 milliers d'euros sur un an.

b. 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. Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et les jugements, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

6.1. Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

6.2. Evaluation des immeubles

Patrimoine & Commerce fait réaliser l'évaluation de son patrimoine par un expert indépendant qui utilise des hypothèses de flux futurs et de taux qui ont un impact direct sur les valeurs.

Une baisse des valeurs d'expertise se traduirait par une baisse du résultat.

L'évaluation du patrimoine du Groupe est réalisée par Cushman & Wakefield.

6.3. 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 communiquée par l'établissement émetteur.

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

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

7.1. Note 1 : Immeubles de placement

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/01/12	286 883
Acquisitions ⁽¹⁾	34 848
Cessions	-
Reclassement	-
Transfert net au profit des actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	(8 210)
Variation de périmètre	-
Variation de périmètre FS	151 260
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	(1 899)
Solde Net au 31/12/2012	462 882

Notes: (1) Correspond principalement aux travaux réalisés sur Antibes Invest, Eulalie Invest, Cherbourg Invest et Puymaret Invest ainsi qu'aux prix d'acquisition de Sarreguinst (3 079 milliers d'euros), Vandoeuvre Invest (1 530 milliers d'euros) et Fontaine Invest (3 688 milliers d'euros).

(2) Correspond aux immeubles des SCI Bordinvest (6 200 milliers d'euros) et SCI Poitiers Invest Bureaux (2 010 milliers d'euros).

<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde Net au 01/01/13	462 882
Acquisitions ⁽¹⁾	10 931
Cessions	-
Reclassement	-
Transfert net au profit des actifs destinés à être cédés ⁽²⁾	(1 180)
Variation de périmètre	-
Autres mouvements	-
Effet juste valeur (résultat)	(720)
Solde Net au 30/06/13	471 913

Notes: (1) Correspond principalement aux travaux réalisés sur Antibes Invest, Cherbourg Invest, Fontaine Invest et Puymaret Invest.

(2) Correspond principalement aux immeubles des SCI Clerminvest (900 milliers d'euros) et Orion (290 milliers d'euros).

Immeubles destinés à être cédés

Le cadre administratif du projet d'Antibes oblige un portage temporaire par la SAS Antibes Invest de l'ensemble du projet, c'est-à-dire à la fois la partie Palais des Congrès et la partie Centre commercial et parkings. La partie équipement publique du Palais des Congrès a vocation à être transférée à la foncière Patrimoine & Partenariats Public Privé du groupe Imfined. Patrimoine & Commerce ne conservera donc à terme que le centre commercial et les parkings. En conséquence, la partie équipement publique du Palais des Congrès de l'immeuble d'Antibes a été classée au bilan au poste Actifs destinés à être cédés.

VARIATION DES IMMEUBLES DESTINES A ETRE CEDES

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Variation</i>
Solde Net au 01/01/12	12 730
Acquisitions ⁽¹⁾	7 397
Cessions ⁽²⁾	(1 900)
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés ⁽³⁾	8 210
Variation de périmètre	-
Variation de périmètre FS	-
Solde Net au 31/12/12	26 437

Notes : (1) Avancement des travaux de construction sur la partie publique du Palais des Congrès d'Antibes
(2) Cession de l'immeuble de Metz Invest.
(3) Correspond aux immeubles des SCI Bordinvest (6 200 milliers d'euros) et SCI Poitiers Invest Bureaux (2 010 milliers d'euros).

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Variation</i>
Solde Net au 01/01/13	26 437
Acquisitions ⁽¹⁾	7 708
Cessions	-
Transfert net au profit des immeubles destinés à être cédés ⁽²⁾	1 180
Variation de périmètre	-
Solde Net au 30/06/13	35 325

Notes : (1) Avancement des travaux de construction sur la partie publique du Palais des Congrès d'Antibes.
(2) Correspond principalement aux immeubles des SCI Clerminvest (900 milliers d'euros) et Orion (290 milliers d'euros).

7.2. Note 2 : Ecarts d'acquisition

a. Ecart d'acquisition 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 tels qu'il ressort des traités d'apport ;
- (ii) et d'autre part les justes valeurs des actifs et passifs identifiés au 31 décembre 2009.

Les valeurs d'apport prenaient en compte l'hypothèse d'une option de Patrimoine & Commerce pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et, en conséquence, un impôt au taux réduit à 19% pour les plus-values latentes sur certaines sociétés avait été déduit. Cette option est effective à effet du 1er juillet 2011.

Dans les comptes consolidés, en revanche, cet élément prospectif d'option pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) n'a pas été pris en compte dans la valorisation des actifs et passifs. En conséquence, les impôts différés passifs ont été calculés selon la réglementation et les taux d'imposition votés au 31 décembre 2009 applicables au statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes (33, 1/3 %).

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.

Les écarts d'acquisition des sociétés qui ont opté pour le régime SIIC à cette date ont été intégralement dépréciés.

b. Ecart d'acquisition Groupe Sepric

Au cours du mois de décembre 2012, le Groupe Foncière Sepric a acquis 100% des titres de la SAS Groupe Sepric. L'entrée dans le périmètre s'est faite au 31 décembre 2012.

Cette acquisition a généré un écart d'acquisition de 8 013 milliers d'euros.

Il a été calculé par différence entre le prix d'acquisition des titres fixé à 1 euro, et l'actif net acquis.

Au 31 décembre 2012, ce goodwill n'a pas été affecté. La société bénéficie d'un délai de 12 mois pour affecter ce goodwill sur les actifs acquis.

Au 30 juin 2013, cet écart d'acquisition a été réajusté pour (436) milliers d'euros.

VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION

<i>En milliers d'euros</i>	Variation	<i>En milliers d'euros</i>	Variation
Solde au 01/01/13	9 052	Solde au 01/01/12	1 316
Acquisition (FS)	(436)	Acquisition (FS) ⁽²⁾	8 013
Cession	-	Cession	-
Dépréciation	-	Dépréciation ⁽¹⁾	(277)
Solde Net au 30/06/13	8 616	Solde Net au 31/12/12	9 052
Au 30/06/13		Au 31/12/12	
Brut	14 037	Brut	14 750
Dépréciation cumulée	(5 422)	Dépréciation cumulée	(5 698)
Valeur nette comptable au 30/06/13	8 616	Valeur nette comptable au 31/12/12	9 052

Notes : (1) Dépréciation du goodwill de Metz Invest dans le cadre du passage SIIC

(2) Correspond à l'écart d'acquisition du Groupe Sepric entré dans le périmètre Foncière Sepric au 31 décembre 2012, non affecté au 30 juin 2013

7.3. Note 3 : Immobilisations corporelles

<i>En milliers d'euros</i>	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / autres immo.	Total
Solde Net au 01/01/12	-	-	-	-
Augmentations	2	-	-	2
Variation de périmètre FS	180	2 262	(167)	2 275
Reclassement	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-
Solde au 31/12/12	182	2 262	(167)	2 277

<i>En milliers d'euros</i>	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Amortissement / autres immo.	Total
Solde Net au 01/01/13	182	2 262	(167)	2 277
Augmentations	4	744	-	748
Variation de périmètre FS	-	-	-	-
Reclassement	-	(338)	-	(338)
Diminutions	-	-	-	-
Amortissements	-	-	(3)	(3)
Solde au 30/06/13	186	2 668	(170)	2 684

7.4. Note 4 : Actifs financiers non courants

VARIATION DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde Net au 01/01/12	-	-	147	-	147
Augmentations ⁽¹⁾	-	-	4 052	-	4 052
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Variation de périmètre FS	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	(91)	-	(91)
Remboursement	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/12	-	-	4 108	-	4 108

Note : (1). Correspond aux dépôts de garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle des programmes immobiliers

<i>En milliers d'euros</i>	Fonds de Roulement	Avance Preneur	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Total des actifs financiers
Solde Net au 01/01/13	-	-	4 108	-	4 108
Augmentations	-	-	185	-	185
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Variation de périmètre FS	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	(101)	-	(101)
Remboursement	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-
Solde au 30/06/13	-	-	4 192	-	4 192

7.5. Note 5 : Actifs financiers courants

VARIATION DES ACTIFS FINANCIERS COURANTS PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Actifs financiers à la juste valeur	Cautionnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Solde net au 01/01/12	-	-	5 037	-	5 037
Augmentations ⁽¹⁾	-	5 159	1 484	-	6 643
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Variation de périmètre FS ⁽²⁾	117	84	108	1	310
Reclassement	-	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-	-
Remboursement	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	-	-	-	-	-
Solde Net au 31/12/12	117	5 243	6 629	1	11 990

Notes : (1) Correspond aux dépôts et garanties versés dans le cadre d'acquisition potentielle des programmes immobiliers
(2) Correspond aux titres Fructipierre évalués à la juste valeur

<i>En milliers d'euros</i>	Actifs financiers à la juste valeur	Cautonnements, prêts et autres créances immobilisées	Comptes courants	Instruments financiers	Total des actifs financiers
Solde net au 01/01/13	117	5 243	6 629	1	11 990
Augmentations	-	8	5	-	13
Variation de périmètre	-	-	-	-	-
Variation de périmètre FS	-	-	-	-	-
Reclassement	-	-	-	-	-
Diminutions	-	(2)	-	-	(2)
Remboursement	-	-	-	-	-
Effet juste valeur (résultat)	4	-	-	10	14
Solde Net au 30/06/13	121	5 249	6 634	11	12 015

Les instruments financiers figurant en actifs financiers courants sont détenus par Foncière Sepric (cf. Note 11.4 détaillant l'ensemble des instruments financiers).

7.6. Note 6 : Stocks et en-cours

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Brut	4 043	271
Provisions	-	-
Total Net	4 043	271

Les stocks sont composés principalement de terrains et de travaux de construction sur les programmes immobiliers à venir.

7.7. Note 7 : Clients et comptes rattachés

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Brut	11 241	12 541
Provisions	(489)	(555)
Total Net	10 752	11 986

7.8. Note 8 : Autres créances et comptes de régularisation

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Avances et acomptes versés	144	36
Personnel et comptes rattachés	15	10
Créances fiscales et sociales	2 690	2 650
TVA sur immobilisations ⁽¹⁾	2 242	2 248
Fournisseurs débiteurs	65	146
Charges constatées d'avance	674	972
Autres créances	420	94
Total Valeur Brute	6 250	6 156
Provisions sur autres créances	(10)	(6)
Total Net des Autres Créances	6 240	6 150

Note : (1) Au 30 juin 2013, elles concernent Antibes Invest pour 1 836 milliers d'euros, Fontaine Invest pour 283 milliers d'euros, Puymaret Invest pour 47 milliers d'euros, Eulalie Invest pour 38 milliers d'euros, Cherbourg Invest pour 21 milliers d'euros et Ville du Bois pour 17 milliers d'euros. Au 31 décembre 2012, les créances de TVA sur immobilisations concernaient Antibes Invest pour 1 206 milliers d'euros, Fontaine Invest pour 709 milliers d'euros, Puymaret Invest 1 pour 230 milliers d'euros, Eulalie Invest pour 103 milliers d'euros et Gaillinvest pour 1 millier d'euros.

7.9. Note 9 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont composées principalement de SICAV monétaires évaluées à leur cours de clôture.

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Valeurs mobilières de placement	1 732	1 890
Disponibilités	14 918	16 735
Trésorerie et équivalents (actifs)	16 650	18 625
Concours bancaires courants	(1 301)	(1 994)
Total (net actif / passif)	15 349	16 631

7.10. Note 10 : Capital et primes liées au capital

10.1 - COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<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 31/12/11	5 582 649	4,25	23 726	80 384	104 110
Distribution de dividendes	-	-	-	(1 146)	(1 146)
Augmentation du capital par paiement du dividende en actions le 07/07/2012	88 309	-	375	883	1 258
Augmentation de la valeur nominale de l'action de 4,25€ à 17,25€ (4 actions = 1 action) par incorporation d'une partie de la prime d'apport	-	17,25	73 722	(73 722)	-
Augmentation de capital par apport de titres Foncière Sépric le 21/12/2012	2 588 936	-	44 660	8 531	53 191
Imputations de frais liés aux apports	-	-	-	(3 140)	(3 140)
Solde au 31/12/12	8 259 894	17,25	142 483	11 790	154 273
Augmentation de capital le 26/03/2013	1 354 755	-	23 370	4 471	27 841
Distribution de dividendes	-	-	-	(4 381)	(4 381)
Frais liés imputés sur la prime d'émission	-	-	-	(88)	(88)
Solde au 30/06/13	9 614 649	17,25	165 853	11 792	177 645

10.2 - ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Le 30 novembre 2012, un plan d'attribution gratuite d'actions portant sur un maximum de 120 000 actions a été octroyé aux gérants. L'attribution des actions sera définitive aux termes d'une période de 2 ans, soit à compter du 30 novembre 2014. Les bénéficiaires devront conserver les actions pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'attribution définitive, soit jusqu'au 30 novembre 2016. Ce plan est soumis à des conditions de performance (critères qualitatifs et quantitatifs) et de présence.

La juste valeur des actions gratuites attribuées par ce plan ressort à 1 311 milliers euros au 30 juin 2013. Les principales hypothèses du modèle sont les suivantes :

- juste valeur de l'action de 13,11 euros,
- nombre actions gratuites octroyées à 100 000 actions.

Au 30 juin 2013, les droits acquis sont constatés au compte de résultat (charges de personnel) en contrepartie des capitaux propres pour un montant de 333 milliers d'euros.

<i>En nombre</i>	Actions gratuites
Au 31 décembre 2012	80 000
Octroyées	20 000
Au 30 juin 2013	100 000

7.11. Note 11 : Emprunts et dettes financières

11.1 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES NON COURANTES - VARIATION PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/12	30 000	27 971	70 682	-	1 881	130 534
Augmentations	-	57 798 ⁽¹⁾	6 148 ⁽²⁾	-	-	63 946
Diminutions	-	-	(511) ⁽³⁾	-	-	(511)
Juste valeur	-	-	-	-	1 972	1 972
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre FS	-	20 365	41 429	-	830	62 624
Autres	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	(5 261)	(7 900)	-	-	(13 161)
Solde au 31/12/12	30 000	100 873	109 848	-	4 683	245 404

Notes : (1) Des tirages complémentaires ont été effectués sur les financements de Antibes Invest pour un montant de 16 209 milliers d'euros, de Château-Thierry Invest pour un montant de 1 038 milliers d'euros, de Ville du Bois Invest pour un montant de 22 086 milliers d'euros, de Eulalie Invest pour un montant de 7 200 milliers d'euros, de Gaudensinvest pour un montant de 7 908 milliers d'euros et de Istres Invest 3 pour un montant de 602 milliers d'euros au cours de la période. De nouveaux financements ont été contractés par les entités créés au deuxième semestre 2012, il s'agit notamment de Vandoeuvre Invest pour un montant de 909 milliers d'euros et Sarreguinvest pour un montant de 1 845 milliers d'euros.

De plus, ce montant inclut 151 milliers d'euros d'augmentation des intérêts courus sur emprunt.

(2) L'augmentation des dettes de crédit-bail non courantes correspond aux décaissements effectués par le crédit bailleur pour le financement de l'immeuble de la SCI Cherbourg Invest sur la période.

(3) Ce montant est relatif au remboursement de la dette non courante de crédit-bail suite à la cession de l'immeuble par Metz Invest

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières non courantes
Solde au 01/01/13	30 000	100 873	109 848	-	4 683	245 404
Augmentations	-	21 957 ⁽¹⁾	1 718 ⁽²⁾	-	-	23 675
Diminutions	-	-	-	-	-	-
Juste valeur	-	-	-	-	(2 221)	(2 221)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Reclassement	-	(4 286)	(5 814)	-	-	(10 100)
Solde au 30/06/13	30 000	118 544	105 752	-	2 462	256 758

Notes : (1) Des tirages complémentaires ont été effectués sur les financements de Antibes Invest pour un montant de 12 164 milliers d'euros au cours de la période. De nouveaux financements ont été contractés par Puymaret Invest pour un montant de 7 163 milliers d'euros et Beynost Développement pour un montant de 2 100 milliers d'euros. Ce montant inclut également le reclassement du crédit promoteur de Sepric Réalisations d'un montant de 581 milliers d'euros, auparavant classé en concours bancaires courants.

(2) L'augmentation des dettes de crédit-bail non courantes correspond aux décaissements effectués par le crédit bailleur pour le financement de l'immeuble de la SCI Cherbourg Invest sur la période.

11.2 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTES - VARIATION PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/12	368	1 031	7 027	555	6 076	-	15 057
Augmentations	-	825 ⁽¹⁾	-	-	104	-	929
Diminutions	-	(1 007)	(7 027) ⁽²⁾	-	-	-	(8 034)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre FS	-	1 738	3 722	1 803	1 371 ⁽³⁾	-	8 634
Autres	-	-	-	(364)	-	-	(364)
Reclassement	-	5 261	7 900	-	-	-	13 161
Solde au 31/12/12	368	7 848	11 622	1 994	7 551	-	29 383

Notes : (1) Ce montant inclut un déblocage de crédit relais de TVA chez Antibes Invest pour 746 milliers d'euros.
(2) Ce montant inclut 106 milliers d'euros relatifs au remboursement de la dette de crédit-bail courante suite à la cession de l'immeuble par Metz Invest
(3) Il s'agit principalement du compte courant avec Pentagone Holding pour 1 300 milliers d'euros.

11.2 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTES - VARIATION PAR NATURE

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières courantes
Solde au 01/01/13	368	7 848	11 622	1 994	7 551	-	29 383
Augmentations	647	636 ⁽¹⁾	-	-	207	-	1 490
Diminutions	-	(1 939)	(5 393)	-	-	-	(7 332)
Juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Autres	-	-	-	(693) ⁽²⁾	-	-	(693)
Reclassement	-	4 286	5 814	-	-	-	10 100
Solde au 30/06/13	1 015	10 831	12 043	1 301	7 754	-	32 944

Notes : (1) Ce montant correspond au déblocage de crédit relais de TVA chez Antibes Invest.
(2) Ce montant inclut le reclassement du crédit promoteur de Sepric Réalisations d'un montant de 581 milliers d'euros en emprunt auprès des établissements de crédit.

11.3 - TOTAL EMPRUNT ET DETTES FINANCIERES (COURANT ET NON COURANT)

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/12	30 368	29 002	77 709	555	6 076	1 881	145 591
Augmentations	-	58 623 ⁽¹⁾	6 148 ⁽²⁾	-	104	-	64 875
Diminutions	-	(1 007)	(7 538) ⁽³⁾	-	-	-	(8 545)
Juste valeur	-	-	-	-	-	1 972	1 972
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre FS	-	22 103	45 151	1 803	1 371 ⁽⁴⁾	830	71 258
Autres	-	-	-	(364)	-	-	(364)
Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 31/12/12	30 368	108 721	121 470	1 994	7 551	4 683	274 787

Notes : (1) Des tirages complémentaires ont été effectués sur les financements de Antibes Invest pour un montant de 16 209 milliers d'euros, de Château-Thierry Invest pour un montant de 1 038 milliers d'euros, de Ville du Bois Invest pour un montant de 22 086 milliers d'euros, de Eulalie Invest pour un montant de 7 200 milliers d'euros, de Gaudensinvest pour un montant de 7 908 milliers d'euros et de Istres Invest 3 pour un montant de 602 milliers d'euros au cours de la période. De nouveaux financements ont été contractés par les entités créés au deuxième semestre 2012, il s'agit notamment de Vandoeuvre Invest pour un montant de 909 milliers d'euros et Sarreguinvest pour un montant de 1 845 milliers d'euros. De plus, ce montant inclut 151 milliers d'euros d'augmentation des intérêts courus sur emprunt. Ce montant inclut un déblocage de crédit relais de TVA chez Antibes Invest pour 746 milliers d'euros.
(2) L'augmentation des dettes de crédit-bail non courantes correspond aux décaissements effectués par le crédit bailleur pour le financement de l'immeuble de la SCI Cherbourg Invest sur la période.
(3) Ce montant inclut 617 milliers d'euros relatif au remboursement de la dette de crédit-bail suite à la cession de l'immeuble par Metz Invest
(4) Il s'agit principalement du compte courant avec Pentagone Holding pour 1 300 milliers d'euros.

<i>En milliers d'euros</i>	Emprunt obligataire	Emprunt auprès des établissements de crédit	Dettes de crédit-bail	Concours bancaires courants	Comptes courants	Instruments financiers	Total dettes financières
Solde au 01/01/13	30 368	108 721	121 470	1 994	7 551	4 683	274 787
Augmentations	647	22 593 ⁽¹⁾	1 718 ⁽²⁾	-	207	-	25 165
Diminutions	-	(1 939)	(5 393)	-	-	-	(7 332)
Juste valeur	-	-	-	-	-	(2 221)	(2 221)
Variation de périmètre	-	-	-	-	(4)	-	(4)
Autres	-	-	-	(693) ⁽³⁾	-	-	(693)
Reclassement	-	-	-	-	-	-	-
Solde au 30/06/13	31 015	129 375	117 795	1 301	7 754	2 462	289 702

Notes : (1) Des tirages complémentaires ont été effectués sur les financements de Antibes Invest pour un montant de 12 164 milliers d'euros au cours de la période. De nouveaux financements ont été contractés par Puymaret Invest pour un montant de 7 163 milliers d'euros et Beynost Développement pour un montant de 2 100 milliers d'euros. Ce montant inclut également le reclassement du crédit promoteur de Sepric Réalisations d'un montant de 581 milliers d'euros, auparavant classé en concours bancaires courants. Ce montant inclut un déblocage de crédit relais de TVA chez Antibes Invest pour 636 milliers d'euros.

(2) L'augmentation des dettes de crédit-bail non courantes correspond aux décaissements effectués par le crédit bailleur pour le financement de l'immeuble de la SCI Cherbourg Invest sur la période.

(3) Ce montant inclut le reclassement du crédit promoteur de Sepric Réalisations d'un montant de 581 milliers d'euros en emprunt auprès des établissements de crédit.

11.4 - INSTRUMENTS FINANCIERS

<i>En milliers d'euros</i>	Date de souscription	Date d'effet	Date d'échéance	Montant total couvert	Montant couvert au 30/06/13	CRD au 30/06/13	Taux de référence	J.V. ⁽¹⁾ 30/06/13	J.V. ⁽¹⁾ 31/12/12
Collar à barrières	28/09/06	29/09/06	30/09/16	3 459	3 228	3 228	E3M	(247)	(323)
Collar à barrières	02/08/06	02/01/07	02/01/17	4 222	4 031	4 227	E3M	(401)	(505)
SWAP corridor	10/08/07	05/10/07	05/10/17	2 948	2 655	2 655	E3M	(67)	(396)
SWAP	01/07/11	02/07/16	01/07/16	10 915	10 597	10 597	E3M	(661)	(943)
SWAP	28/06/12	28/06/12	28/06/19	21 587	21 161	21 161	E3M	(306)	(807)
FLOOR	17/01/12	17/01/12	30/12/16	-	-	-	E3M	(44)	(80)
SWAP	17/01/12	17/01/12	30/12/16	4 552	4 416	4 416	E3M	(94)	(157)
SWAP	04/06/12	15/03/13 ⁽²⁾	15/03/21	6 640	6 500	7 280	E3M	(22)	(203)
SWAP	04/06/12	15/03/13 ⁽²⁾	15/03/21	7 968	7 800	8 737	E3M	(38)	(306)
SWAP	06/07/12	15/03/13 ⁽²⁾	15/03/21	3 187	3 120	3 495	E3M	(39)	(133)
Total P&C				65 478	63 508	65 796		(1 919)	(3 853)
Tunnel	03/08/11	05/08/11	05/08/16	10 000	10 000	-	E3M	(312)	(435)
Swap	16/01/12	30/03/12	31/03/17	10 000	10 000	-	E3M	(231)	(395)
CAP	14/04/11	05/07/11	05/07/16	10 000	10 000	-	E3M	4	1
CAP	21/02/11	04/04/11	04/04/16	10 000	10 000	-	E3M	7	0,3
Total FS				40 000	40 000	66 426		(532)	(829)
Total P&C + FS				105 478	103 508	132 222		(2 451)	(4 682)

Notes : (1) J.V. Juste Valeur

(2) La couverture de Cherbourg Invest est effective depuis le 15 mars 2013, pour un montant notionnel total en quote-part de 17 420 milliers d'euros.

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 entre le 31 décembre 2012 et le 30 juin 2013 se traduit par un produit de 2 231 milliers d'euros enregistré au compte de résultat.

11.5 - ECHEANCES DES EMPRUNTS BANCAIRES ET DES DETTES DE CREDIT-BAIL

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	<i>En milliers d'euros</i>	31/12/12
Entre 0 et 1 an	23 889	Entre 0 et 1 an	19 838
Entre 1 et 5 ans	98 764	Entre 1 et 5 ans	95 180
A plus de 5 ans	155 532	A plus de 5 ans	145 541
Total	278 185	Total	260 559
dont		dont	
30/06/14	23 889	31/12/13	19 838
30/06/15	23 581	31/12/14	21 882
30/06/16	25 490	31/12/15	24 388
30/06/17	25 424	31/12/16	24 715
30/06/18	24 269	31/12/17	24 195
après le 30/06/18	155 532	après le 31/12/17	145 541
Total	278 185	Total	260 559

11.6 - ENDETTEMENT NET

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Emprunts obligataires	30 000	30 000
Emprunts auprès des établissements de crédit	128 979	108 273
Dettes de crédit-bail nettes d'avance preneur	117 795	121 470
Intérêts courus sur emprunts	1 411	816
Instruments de couverture	2 462	4 683
Découverts bancaires	1 301	1 994
Comptes courants passifs financiers	7 754	7 551
Total des Dettes Financières	289 702	274 787
Trésorerie active	16 650	18 625
Instruments financiers actifs	11	1
Comptes courants actifs financiers	6 634	6 629
Total de l'Endettement Net	266 407	249 532

7.12.Note 12 : Dépôts de garantie

<i>En milliers d'euros</i>	Total	<i>En milliers d'euros</i>	Total
Situation au 01/01/13	4 151	Situation au 01/01/12	2 606
Augmentations	245	Augmentations	510
Diminutions	(73)	Diminutions	(26)
Reclassement	-	Reclassement	-
Variation de périmètre	-	Variation de périmètre	-
Variation de périmètre FS	-	Variation de périmètre FS	1 061
Solde au 30/06/13	4 323	Solde au 31/12/12	4 151

7.13.Note 13 : Impôts différés

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/12	Résultat	Variation de périmètre	31/12/12
Déficits reportables activés	-	-	-	-
Immeubles de placement et crédit-bail	(17 860)	(980)	-	(18 840)
Instruments financiers	146	(14)	-	132
Autres retraitements	(28)	5	(599)	(622)
Total des Impôts Différés Nets	(17 742)	(989)	(599)	(19 330)
Dont :				
Impôts différés passifs	(17 742)	(989)	(599)	(19 330)
Impôts différés actifs	-	-	-	-

Les déficits reportables activés relatifs à la société Patrimoine & Commerce et valorisés au taux de 19% ont été repris suite à l'option pour le régime Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) en date du 1er janvier 2012.

Les impôts différés passifs repris dans le compte de résultat correspondent à la différence entre l'impôt calculé à 33,1/3% et 19% taux d'impôt applicable pour les sociétés qui ont opté pour le régime SIIC.

<i>En milliers d'euros</i>	01/01/13	Résultat	Variation de périmètre	30/06/13
Déficits reportables activés	-	-	-	-
Immeubles de placement et crédit-bail	(18 840)	(545)	-	(19 385)
Instruments financiers	132	(109)	-	23
Autres retraitements	(622)	3	-	(619)
Total des Impôts Différés Nets	(19 330)	(652)	-	(19 982)
Dont :				
Impôts différés passifs	(19 330)	(652)	-	(19 982)
Impôts différés actifs	-	-	-	-

7.14. Note 14 : Autres passifs long terme

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	24	30
Provisions pour retraites	73	73
Exit tax (part > 1 an) ⁽²⁾	1 500	1 503
Total	1 597	1 606

Notes : (1) Les produits constatés d'avance correspondent aux droits d'entrée étalés sur la durée ferme du bail.

(2) La première échéance d'exit tax suite au passage au régime SIIC a été payée le 15 décembre 2011, le paiement du solde est réalisé sur 3 ans, le 15 décembre de chaque année par parts égales.

7.15. Note 15 : Dettes fiscales et sociales

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Dettes sociales	756	684
Impôts sur les bénéfices	29	38
Exit Tax (part < 1 an) ⁽¹⁾	1 782	1 783
Autres dettes fiscales	2 803	2 434
Total	5 370	4 939

Note : (1) La première échéance d'exit tax suite au passage au régime SIIC a été payée le 15 décembre 2011, le paiement du solde est réalisé sur 3 ans, le 15 décembre de chaque année par parts égales.

7.16. Note 16 : Dettes fournisseurs

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Dettes fournisseurs	6 501	8 974
Dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles ⁽¹⁾	4 559	793
Dettes sur acquisitions de titres	-	-
Total	11 060	9 767

Note : (1) Au 30 juin 2013, les dettes sur acquisitions d'immobilisations corporelles concernent principalement Antibes pour 2 249 milliers d'euros, Fontaine Invest pour 1 730 milliers d'euros, Cherbourg Invest pour 259 milliers d'euros et Eulalie Invest pour 232 milliers d'euros. Au 31 décembre 2012, elles concernaient principalement Eulalie Invest pour 507 milliers d'euros, Cherbourg Invest pour 204 milliers d'euros et Conforinvest Guadeloupe pour 73 milliers d'euros.

7.17.Note 17 : Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/13	31/12/12
Avances et acomptes reçus	1 115	891
Clients créditeurs	596	656
Dividendes à payer	6 240	-
Autres dettes d'exploitation	181	1 071
Autres dettes hors exploitation	42	42
Produits constatés d'avance	5 519	5 777
Total	13 693	8 437

7.18.Note 18 : Revenus locatifs

Les revenus locatifs comprennent les loyers et les droits d'entrée, nets des franchises accordées, linéarisés sur la durée ferme du bail. Ils incluent également les honoraires de syndic. Ils se décomposent comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Loyers	15 521	18 157	8 775
Garantie locative	71	331	144
Droits d'entrée	70	71	36
Franchises	7	(53)	(26)
Honoraires de syndic	26	-	-
Total	15 695	18 506	8 929

7.19.Note 19 : Charges locatives

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Charges sur Immeubles par Nature			
Charges locatives	(463)	(783)	(496)
Assurances	(107)	(159)	(79)
Entretien	(293)	(88)	(63)
Honoraires de gestion locative	(521)	(934)	(462)
Impôts et taxes	(1 475)	(1 512)	(738)
Total des Charges Sur Immeubles	(2 859)	(3 476)	(1 838)
Refacturations	2 768	2 792	1 637
Charges et Taxes Non Récupérées	(91)	(684)	(201)

7.20.Note 20 : Autres charges sur immeubles

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Pertes sur créances irrécouvrables	(179)	(63)	(11)
Dotations provisions clients	(165)	(183)	(91)
Reprises provisions clients	231	66	10
Produits et charges de gestion courante	97	52	40
Autres Charges Sur Immeubles	(16)	(128)	(52)

7.21. Note 21 : Charges externes, personnel et autres taxes

En milliers d'euros	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12	Var. vs 30/06/12
Honoraires comptables	(156)	(224)	(105)	(51)
Honoraires juridiques	(145)	(47)	(31)	(114)
Honoraires divers	(1 017)	(1 323)	(620)	(397)
Services bancaires	(103)	(212)	(106)	3
Rémunération de la gérance	(178)	(140)	(76)	(102)
Charges de personnel	(1 409)	(45)	-	(1 409)
Autres charges	(402)	(168)	(75)	(327)
Impôts et taxes	(51)	(49)	(16)	(35)
Contribution sociale sur jetons de présence	-	-	-	-
Total	(3 461)	(2 208)	(1 029)	(2 432)

L'effectif du Groupe au 30 juin 2013 est de treize salariés, dont quatre salariés au sein de la société Sepric Management et neuf salariés au sein de la société Groupe Sepric.

Pour plus de détails sur les autres produits et charges d'exploitation, veuillez-vous référer au paragraphe 4.3.b du rapport d'activité.

7.22. Note 22 : Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Résultat sur cession des participations	(2)	-	-
Dépréciation des écarts d'acquisition ⁽¹⁾	-	(277)	(277)
Produits sur écart d'acquisition ⁽²⁾	-	4 267	-
Coût de levée d'option anticipée ⁽³⁾	-	(42)	(42)
Autres produits et charges opérationnels ⁽⁴⁾	(644)	10	7
Total	(646)	3 958	(312)

Notes : (1) Au 30 juin 2012, la SCI Metz Invest a opté pour le régime SIIC ce qui a donné lieu à une dépréciation de son écart d'acquisition de 277 milliers d'euros

(2) Ce montant correspond au produit sur l'écart d'acquisition du Groupe Foncière Sepric

(3) Ce montant correspond aux frais de levée d'option liés à la cession de l'actif de Metz en 2012

(4) Correspond principalement aux honoraires BMR et Pentagone Holding

7.23. Note 23 : Solde net des ajustements de valeur des immeubles de placement

En milliers d'euros	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Immeubles de placement	(720)	(1 899)	(502)
Total	(720)	(1 899)	(502)

7.24. Note 24 : Coût de l'endettement financier net

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Total des Produits de Trésorerie et Equivalents	113	592	224
- Intérêts sur opérations de financement	(4 146)	(5 900)	(2 512)
- Produits financiers	772	1 063	513
- Intérêts en comptes courants	(96)	(54)	5
- Agios	-	(2)	(2)
Total des Coûts de l'Endettement Financier Brut	(3 470)	(4 893)	(1 996)
Total Endettement Financier Net	(3 357)	(4 301)	(1 772)

7.25. Note 25 : Autres produits et charges financiers

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Variation de la valeur de marché des instruments dérivés	2 235	(1 972)	(285)
Autres produits financiers	-	10	12
Actualisation de la dette d'Exit Tax	4	(175)	(85)
Dotation aux provisions sur actifs financiers	(5)	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Total	2 234	(2 137)	(358)

7.26. Note 26 : Impôts sur les résultats

26.1 - VENTILATION ENTRE IMPOTS DIFFERES ET IMPOTS EXIGIBLES AU COMPTE DE RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Impôts exigibles (courants) ⁽¹⁾	(174)	(502)	(320)
Impôts différés	(652)	(989)	(192)
Total	(826)	(1 491)	(512)

Note : (1) au 31 décembre 2012, la charge d'impôt courant inclut un montant d'Exit Tax de 179 milliers d'euros

26.2 - RAPPROCHEMENT ENTRE LA CHARGE D'IMPOT THEORIQUE ET LA CHARGE D'IMPOT REELLE

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Résultat net des entreprises intégrées	9 616	9 403	4 408
Impôt sur les résultats	(826)	(1 491)	(512)
Résultat avant impôt des entreprises intégrées	10 442	10 894	4 920
Charge d'Impôt Théorique à 33,33%	(3 480)	(3 631)	(1 640)
Charges non déductibles et produits non imposables	(119)	(215)	(353)
Impact des minoritaires sur sociétés transparentes	(22)	(55)	(42)
Différences de taux sur activation des déficits	-	-	-
Reports déficitaires créés non activés	2	74	-
Reports déficitaires utilisés sur l'exercice	-	-	-
Exit Tax	-	179	141
Impacts Régime SIIC	(2 664)	(798)	(966)
Produits sur écarts d'acquisition	-	(1 422)	-
Dépréciation des écarts d'acquisition	150	92	92
Autres	-	5	-
Charge d'Impôt Réel	(827)	(1 491)	(512)
Taux d'impôt effectif	7,9%	13,7%	10,4%

7.27. Note 27 : Résultat par action

a. 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>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	8 968	7 998	3 965
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	8 983 051	5 692 718	5 573 055
Résultat de base par action (€ par action)	1,00 ⁽³⁾	1,40 ⁽²⁾	0,71 ⁽¹⁾

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur le 1er semestre de l'exercice 2012.

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2012 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 07 juillet 2012 et le 21 décembre 2012 (cf. Note 10).

(3) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 30 juin 2013 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 26 mars 2013 (cf. Note 10).

b. Résultat dilué

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

NOTE 28 : RESULTAT DILUE PAR ACTION

<i>En milliers d'euros</i>	6 mois 30/06/13	12 mois 31/12/12	6 mois 30/06/12
Bénéfice revenant aux actionnaires de la Société	8 968	7 998	3 965
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	9 073 821	5 699 713	5 573 055
Résultat de base par action (€ par action)	0,99 ⁽³⁾	1,40 ⁽²⁾	0,71 ⁽¹⁾

Notes : (1) Sur la base du nombre d'actions moyen sur le 1er semestre de l'exercice 2012.

(2) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2012 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 07 juillet 2012 et le 21 décembre 2012 (cf. Note 10).

(3) Sur la base du nombre d'actions moyen sur la période du 1er janvier au 30 juin 2013 compte tenu des opérations sur le capital intervenues le 26 mars 2013 (cf. Note 10).

Le nombre d'actions au 30 juin 2013 pouvant donner accès au capital est le suivant :

<i>En nombre</i>	6 mois 30/06/13
Actions	9 614 649
Actions gratuites	100 000
Actions propres	(4 023)
Total	9 710 626

7.28. Note 28 : Engagements hors-bilan

a. Garanties données

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

28.1 - HYPOTHEQUES ET PRIVILEGES DU PRETEUR DE DENIER

En milliers d'euros		Hypothèques			PPD ⁽¹⁾			TOTAL	CRD ⁽²⁾ au 30/06/13	CRD ⁽²⁾ au 31/12/12
Sociétés	Créanciers	Principal	Accessoires	Sous-total	Principal	Accessoires	Sous-total			
SCI Blagnac Alizés	CIC	530	106	636	330	66	396	1 032	316	349
SCI Gifinvest 2	Caisse d'Epargne	262	52	314	258	52	310	624	227	246
Istres Invest 3	SMC	4 620	924	5 544	-	-	-	5 544	4 416	4 552
Antibes Invest	Société Générale	15 000	2 250	17 250	-	-	-	17 250	48 003	35 202
Château Thierry	CA Nord Est	n.a	n.a	1 053	-	-	-	1 053	991	1 016
Sarreguemines	Caisse d'Epargne	1 860	372	2 232	-	-	-	2 232	1 815	1 860
Vandoeuvre	Caisse d'Epargne	925	185	1 110	-	-	-	1 110	903	925
Puymaret	Crédit Agricole	n.a	n.a	5 450	-	-	-	5 450	3 622	-
Puymaret	Banque Populaire	n.a	n.a	5 450	-	-	-	5 450	3 541	-
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	740	740	241	-
Foncière Sépric	Société Générale	-	-	-	n.a	n.a	1 450	1 450	782	-
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	890	890	236	-
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	2 200	-	-	-	2 200	2 020	-
Foncière Sépric	BPLC	-	-	-	n.a	n.a	579	579	154	-
Foncière Sépric	Oséo	n.a	n.a	3 000	-	-	-	3 000	4 790	-
Beynost Développement	CIC	2 100	315	2 415	-	-	-	2 415	1 882	-
Limoges le Vigen	BPLC	2 480	372	2 852	-	-	-	2 852	1 887	-
Mougin Immobilier	Caisse d'Epargne	778	n.a	778	n.a	n.a	1 222	2 000	1 869	-
Mash	Caisse d'Epargne	-	-	-	2 432	486	2 918	2 918	2 366	-
Mash	Caisse d'Epargne	-	-	-	2 568	514	3 082	3 082	2 499	-
Total		28 555	4 576	50 284	5 588	1 118	11 587	61 871	82 557	44 151

Notes : (1) PPD : Privilège du Prêteur de Denier
(2) CRD : Capital Restant Dû

A titre de garantie de paiement Antibes Invest cède :

- au Crédit Agricole (Oséo et Auxifip) une hypothèque de premier rang sur le BEA et sur les constructions à édifier à usage de Galerie commerciale et parking ;
- à la Société Générale la créance qu'elle détient sur la commune d'Antibes à hauteur des indemnités de résiliation telles qu'inscrites dans le BEA sous forme de bordereau Dailly.

28.2 - CESSIONS ET DELEGATIONS DE LOYERS ; NANTISSEMENT DES CONTRATS DE CREDIT-BAIL DU GROUPE

En milliers d'euros	Nb de sociétés concernées	CRD au 30/06/13	Nb de sociétés concernées	CRD au 31/12/12
Cession de loyers / daily	18	134 445	18	135 232
Délégations des loyers de sous-location	16	25 554	18	36 660
Nantissement du CBI	18	86 813	17	86 496

b. Droit de préférence et options d'achats accordés 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 2017.

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

c. Garanties reçues

28.3 - CAUTIONS LOCATIVES DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de baux concernés	Loyers 2013 annualisés	Nb de baux concernés	Loyers 2012 annualisés
Cautions locatives	56	6 440	36	5 052

Dans le cadre de certains baux (56), certaines des sociétés consolidées ont obtenu une caution bancaire en remplacement d'un dépôt de garantie. Ces baux représentent des loyers annualisés de 6440 milliers d'euros.

d. Autres garanties bénéficiant aux sociétés du Groupe

28.4 - AUTRES GARANTIES BENEFICIANT AUX SOCIETES DU GROUPE

<i>En milliers d'euros</i>	Nb de contrats concernés	CRD au 30/06/13	Nb de contrats concernés	CRD au 31/12/12
Cautionnement / Garantie sur CBI	17	30 000	16	31 402
Cautionnement / Garantie sur Emprunt	4	31 263	5	19 829
Total	21	61 263	21	51 231

Au 30 juin 2013, 21 contrats de crédit-bail ou d'emprunt font l'objet d'un cautionnement et / ou d'une garantie. La plupart des cautionnements ont été accordés aux créanciers par des sociétés ou des personnes physiques qui étaient antérieurement associées directement au capital des sociétés titulaires des contrats de crédit-bail. La reprise des engagements de ces cautions par Patrimoine & Commerce est en cours de réalisation (actes notariés).

Ces cautions et garanties portent sur un montant global de 61 263 milliers d'euros au 30 juin 2013 compte tenu des capitaux restant dus à cette date.

e. Contrat de liquidité

Un contrat de liquidité a été signé le 9 Juin 2011 et mis en place avec Invest Securities afin de favoriser la liquidité du titre et la régularité de sa cotation ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché. Ce contrat a été conclu à échéance du 31 décembre 2012. Une somme de 200 milliers d'euros y a été affectée.

Un nouveau contrat de liquidité a été confié à la société Kepler Capital Markets, en date du 19 décembre 2012, avec effet au 1er janvier 2013, conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association française des marchés financiers (AMAFI) et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers le 21 mars 2011.

Lors du semestre, 18 114 actions ont été échangées (6 562 entrées vs. 11 552 sorties) pour une valeur d'inventaire de 120 milliers d'euros et un nombre d'actions auto détenues par Patrimoine & Commerce qui s'élève à 4 023 titres au 30 juin 2013.

f. Autres informations relatives à la prise de contrôle de Foncière Sepric

- Engagements donnés dans le cadre de financements

L'ensemble des bâtiments de la SA Foncière Sepric a été financé, soit par crédit-bail, soit par emprunt auprès de groupes bancaires français. Dans le cadre de ces financements, le groupe a consenti des cessions de créances, délégation de loyers ou des bordereaux Dailly en garantie de certains emprunts. La société Foncière Sepric a pris l'engagement de ne céder aucune des parts de ses filiales à l'exception des parts de la SCI Foncière de Lorraine. Tous les emprunts ont fait l'objet d'hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers.

- Engagements reçus dans le cadre de l'opération de Beynost

Foncière Sepric a acquis les parts des SNC Beynost 2 et Beynost Développement en décembre 2011. Les anciens associés ont consenti une garantie d'actif et de passif jusqu'au 31/12/2014 (M. Robbe est Président de la SAS BMR HOLDING, M. Vergely est Président de la SAS Pentagone Holding, M. Ferrand est gérant de la SARL FMP, M. Simon est Président de la SAS HOLDIS, administrateur et actionnaire)

- Engagements reçus dans le cadre de l'acquisition de Groupe Sepric

Cf. paragraphe 29.e relations avec les parties liées.

- Engagements donnés dans le cadre de l'acquisition de Groupe Sepric

Dans le cadre de l'acquisition de la SAS Groupe Sepric, le 12 Décembre 2012, les parties sont convenues d'un complément de prix éventuel de 1 000 milliers d'euros (soit 500 milliers d'euros pour la SAS Pentagone Holding et 500 milliers d'euros pour la SAS BMR Holding), sous réserves qu'au 31/12/2015 au moins 32.000 m² SHON de bâtiments aient été « sécurisés » (c'est-à-dire autorisation administratives devenues définitives, bâtiments pré-commercialisés, terrains achetés, constructions lancées, et bilans prévisionnels respectés). Ce complément de prix sera payable au plus tard le 15/01/2016. Ce complément de prix et l'intéressement éventuel n'ont pas été intégrés dans le calcul de l'écart d'acquisition.

7.29.Note 29 : Transaction avec des parties liées

Monsieur Eric Duval est :

- co-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),
- unique associé et gérant d'Imfined (société contrôlant DIP),
- co-associé de Seefar Holding, elle-même détentrice à 100% de Seefar REIM, société de gestion agréée par l'AMF
- 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 CFA, promoteur des opérations d'Antibes, de Cherbourg, Fontaine-le-Comte, et Puymaret.

Monsieur Philippe Vergely et Monsieur Bernard Robbe sont des parties liées de Foncière Sepric dans la mesure où le premier est administrateur et le second est le Directeur Général de Groupe Sepric SAS. Ils sont également membres du Conseil de Surveillance de Patrimoine & Commerce.

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

a. Convention de centralisation de trésorerie

A compter du 5 décembre 2009, Patrimoine & Commerce a conclu une convention de trésorerie avec DIP, cette dernière assurant une mission de centralisation et de gestion de la trésorerie du Groupe.

b. Conventions de rémunération de caution

Dans le cadre du financement de leur actif, les sociétés Antibes Invest, Parigné Invest, Conforinvest Martinique et Conforinvest Guadeloupe et PIC 2 bénéficient de cautionnements qui font l'objet d'une convention de rémunération avec Imfined, pour un total de 56 milliers d'euros sur le semestre (dont 47 milliers d'euros uniquement pour Antibes Invest). Ce montant s'élevait à 54 milliers d'euros au premier semestre 2012.

En outre, la société Conforinvest Guadeloupe bénéficie d'un cautionnement faisant l'objet d'une convention de rémunération avec Alizés Invest pour un total de 7,8 milliers d'euros sur la période (contre 10,3 milliers d'euros au premier semestre 2012).

c. Services rendus par Imfined

Au cours du premier semestre 2013, Imfined 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 87 milliers d'euros (contre 75 milliers sur la période comparable allant du 1er janvier au 30 juin 2012) ;
- Assistance juridique, pour une charge par société variable selon la complexité de la mission. La charge correspondante dans les comptes consolidés s'élève à 22 milliers d'euros (contre 20 milliers d'euros sur la période comparable allant du 1er janvier au 30 juin 2012) ;
- 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 521 milliers d'euros sur l'exercice (contre 462 milliers d'euros sur la période comparable allant du 1er janvier au 30 juin 2012). Tout ou partie de ces charges est refacturée aux locataires selon les stipulations de chaque bail.

d. Services rendus par Seefar Holding

Tel que spécifié dans la note d'information relative à la prise de contrôle de groupe Foncière Sepric au chapitre 1.2 (p.10) – Intentions de l'initiateur pour les 12 mois à venir – disponible sur notre site internet) Au cours du premier semestre 2013, une convention a été signée entre la société Seefar Holding, et Patrimoine & Commerce et sa filiale Foncière Sepric. Seefar Holding, assistée de sa filiale Seefar Reim, a ainsi assuré les prestations suivantes :

- Assistance administratives et juridiques ;
- Assistance comptables et fiscales ;
- Prestations financières ;
- Prestations d'asset management : (i) l'assistance sur l'étude et la réalisation de projets d'acquisition d'actifs immobiliers, (ii) le conseil pour l'optimisation d'arbitrage d'actifs, (iii) l'assistance sur la réalisation d'études de marché et d'implantation, et plus généralement (iv) toute assistance sur les activités relevant de l'asset management.

Cette convention d'assistance au management et à la gestion a été rémunérée pour le premier semestre 2013 à hauteur de 622 milliers d'euros (contre une charge de 384 milliers d'euros avec Imfined – contrat dénoncé au 31/12/2012 - sur la période comparable allant du 1er janvier au 30 juin 2013 concernant uniquement le périmètre historique de Patrimoine & Commerce).

e. Services rendus par BMR Holding et Pentagone Holding

Dans le cadre de l'accompagnement et de l'intégration de Groupe Sepric au sein du groupe Foncière Sepric, deux contrats de prestations de service ont été signés avec les sociétés de ses 2 anciens principaux dirigeants, à savoir :

- d'une part, entre SAS BMR Holding et SAS Groupe Sepric ; et
- d'autre part, entre la SA Pentagone Holding et SAS Groupe Sepric.

Les prestations suivantes sont ainsi assurées :

- Mission d'assistance et de conseil dans le cadre des opérations de promotion (montage des dossiers administratifs, suivi des autorisations en cours d'obtention, conception et réalisation des programmes, assistance à la réalisation technique, suivi commercial des opérations...)
- Mission d'assistance et de conseil dans le cadre de (i) la réorganisation financière, comptable, juridique, administratif et social en vue de l'intégration de SAS Groupe Sepric et ses filiales ; (ii) du transfert du système informatique et reprise des comptabilités du Groupe Sepric ; et (iii) le conseil et l'assistance financière en particulier auprès des banques et organismes financiers habituels de Groupe Sepric.

A ce titre, les sociétés SAS BMR Holding et SA Pentagone Holding perçoivent respectivement une rémunération trimestrielle de 225 et 175 milliers d'euros hors taxe. En qualité de cessionnaire, c'est la SARL Orion Investissement qui supporte la charge associée à cette prestation.

f. Rémunération statutaire de la gérance

Conformément aux dispositions statutaires de Patrimoine & Commerce, la gérance a été rémunérée à hauteur de 53 milliers d'euros au titre de sa rémunération fixe pour le semestre (contre 52 milliers d'euros au 30 juin 2012) et à hauteur de 125 milliers d'euros à titre variable.

7.30. Note 30 : Evénements postérieurs à la clôture

a. Réception de la galerie commerciale du Palais des Congrès d'Antibes et de l'actif de Fontaine-le-Comte

Le Palais des Congrès a été livré le 8 juillet 2013 et l'ouverture au public de la galerie commerciale est intervenue le lendemain.

L'ensemble immobilier de Fontaine-le-Comte a été réceptionné le 5 juillet 2013.

b. Acquisition de 2 actifs à Pierrelaye et Bourgoin

En date du 29 août 2013, Patrimoine & Commerce a signé l'acquisition de 2 actifs respectivement situés à Bourgoin Jaillieu et Pierrelaye pour une valeur totale de 2 310 milliers hors droits.

La SCI Bourgoin Invest a ainsi été créée pour acquérir deux locaux commerciaux d'une surface de 760 m², situés à Bourgoin Jaillieu (38), dans la zone commerciale de Leclerc pour une valeur globale hors droits de 1 200 milliers d'euros. Les locaux sont occupés par les enseignes Générale d'Optique et Khaan.

La SCI Pierrelaye Invest a de même été créée pour acquérir un bâtiment indépendant d'une surface de 690 m², situé à Pierrelaye (95), dans la zone commerciale d'Herblay, à proximité du retail park 14e Avenue pour une valeur globale de 1 100 milliers d'euros. Le bâtiment est occupé par l'enseigne Gurlzz.

c. Distribution du dividende 2012

Patrimoine & Commerce a procédé à la distribution du dividende d'un montant de 6 165 milliers d'euros le 12 juillet 2013, soit 0,63 euro par action.

III. Attestation de responsabilité du rapport

Attestation de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

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

Eric Duval

Gérant

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

Patrimoine & Commerce

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société PATRIMOINE & COMMERCE, relatifs à la période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

2. Vérification spécifique

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

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

Paris, le 26 septembre 2013

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

A4 Partners

Laurent Bouby
Associé

Olivier Marion
Associé